Repertorio n.32937----------Raccolta n.21254

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A."

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno di giovedì diciannove gennaio duemiladiciassette, essendo le ore dieci e quarantotto minuti

19 gennaio 2017

In Bologna, Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13, presso la sede operativa della società di cui infra, in una sala al terzo piano.

Davanti a me dott. Daniela Cenni, notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Castenaso, è presente il signor:

- COFFARI GILBERTO, nato a Bertinoro (FO), il giorno 12 giugno 1946, domiciliato a Cervia (RA), Via A. Meucci n. 4, codice fiscale: CFF GBR 46H12 A809U, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società

"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A." o in forma abbreviata **"IGD SIIQ SPA"** (di seguito nel presente atto la "Società") con sede in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna, codice fiscale e Partita IVA 00397420399 con capitale sociale di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionisettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola sedici) interamente sottoscritto e versato, soggetta a direzione e coordinamento di COOP ALLEANZA 3.0 Soc. Coop. con sede in Castenaso.

Comparente della cui personale identità io notaio sono certo.

Il comparente, nella sua citata qualità, dichiara essere qui riunito il Consiglio di Amministrazione della società per discutere e deliberare sui seguenti argomenti all'

ordine del giorno

1. Esame ed approvazione del Progetto di fusione per incorporazione nella società Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ spa delle società IGD Property SIINQ S.P.A. e Punta di Ferro SIINQ S.P.A. e deliberazioni conseguenti.

Previa conferma unanime da parte dei partecipanti, il comparente incarica me notaio di redigere il verbale dell'adunanza.

Assume la Presidenza dell'adunanza, ai sensi dell'art. 19.1 dello Statuto sociale, il Presidente del Consiglio di Amministrazione GILBERTO COFFARI il quale constata:

- che la presente adunanza è stata ritualmente convocata ai sensi dell'art. 18 dello statuto**,** mediante avviso a tutti gli aventi diritto spedito mediante posta elettronica in data 28 dicembre 2016 in questo luogo, per le ore 10 (dieci) e 45 (quarantacinque) minuti di questo giorno;
- che la riunione si tiene, ai sensi e nel rispetto dell'art. 20 dello statuto, anche mediante idoneo collegamento in audio e tele conferenza, come di seguito indicato;
- che del consiglio di amministrazione della società sono qui presenti di persona esso comparente ed inoltre i consiglieri Claudio Albertini e Rossella Saoncella; assistono mediante idoneo collegamento in teleconferenza, avendone previamente accertato il Presidente l'identità, i consiglieri Elio Gasperoni, Aristide Canosani, Elisabetta Gualandri, Andrea Parenti e Luca Dondi dall'Orologio mentre in modalità video conferenza, avendone pure il Presidente accertato l'identità, assiste il consigliere Leonardo Caporioni.

Assenti i consiglieri Fernando Pellegrini, Milva Carletti, Livia Salvini e Matthew Lentz;

- che del Collegio Sindacale è qui presente il sindaco Roberto Chiusoli mentre in modalità videoconferenza, avendone il Presidente accertato l'identità, assiste il sindaco Pasquina Corsi; assente giustificato il Presidente Anna Maria Allievi;
- che i soggetti che partecipano all'Adunanza mediante il predetto sistema di audio e tele conferenza hanno confermato di poter liberamente e adeguatamente interagire nella riunione in tempo reale e di poter visionare, ricevere ed inviare documenti, essendo all'uopo assicurata la traduzione simultanea ad opera di traduttore qualificato;
- che assistono altresì alla presente adunanza, senza diritto di voto, i dirigenti della società Grazia Margherita Piolanti e Andrea Bonvicini.

Verificata dal Presidente la regolarità della costituzione ed accertata dal medesimo l'identità e la legittimazione degli intervenuti, compresi i Consiglieri e Sindaci collegati in modalità audio e tele conferenza, dichiara validamente costituita la presente riunione ai sensi di legge e di statuto ed atta a deliberare sull'argomento all'ordine del giorno ai sensi dell'art. 2505, comma 2, c.c.

Aperta la seduta, il Presidente richiama l'art. 22.1) dello statuto sociale ai sensi del quale il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di assumere le deliberazioni concernenti la fusione di società controllate nei casi previsti dalla legge. Precisa al riguardo il Presidente che, ai sensi dell'art. 2505 c.c., lo statuto può prevedere che la fusione per incorporazione di una società in un'altra che possiede tutte le quote della prima sia decisa dall'organo amministrativo.

L'operazione di fusione di cui all'ordine del giorno prevede l'incorporazione in IGD SIIQ S.P.A. delle società:

a) IGD Property SIINQ S.P.A. con sede legale in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02452760396, Capitale sociale Euro 50.000.000,00 (cinquantamilioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato,

e

b) Punta di Ferro SIINQ S.P.A. con sede legale in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03159270408, Capitale sociale Euro 87.202.912,00 (ottantasettemilioniduecentoduemilanovecentododici virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato,

le azioni delle quali appartengono per intero ad IGD SIIQ S.P.A..

Ciò chiarito, il Presidente, rifacendosi al progetto di fusione all'uopo predisposto dall'Organo amministrativo delle società interessate e già approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 15 dicembre 2016, richiama agli intervenuti le ragioni che rendono opportuna la fusione mediante incorporazione delle dette società in IGD SIIQ S.P.A.

In particolare egli precisa che la proposta operazione di fusione si inserisce nel contesto di un disegno razionalizzazione e semplificazione della struttura societaria del gruppo facente capo a IGD SIIQ S.P.A. Mediante l'accorpamento dei patrimoni delle società incorporande si realizzerà un'unica, più razionale ed economica struttura societaria che permetterà una migliore valorizzazione delle attività delle società partecipanti, consentendo da parte della società incorporante la prosecuzione dell'eserci- zio delle attività oggi svolte dalle società incorporande.

L'operazione è rivolta inoltre alla ricerca di una economia in termini di organizzazione delle attività strutturali ed alla ricerca di una riduzione di costi finanziari, amministrativi e generali, rispetto alla somma dei costi medesimi sostenuti in precedenza dalle società che si intendono fondere.

Inoltre la prospettata operazione di fusione ha come ulteriore beneficio l'unificazione delle proprietà afferenti i Centri Commerciali ESP in Ravenna e Katanè in Catania, attualmente separate tra IGD SIIQ S.P.A. e IGD Property SIINQ S.P.A.

Passando ad esaminare più nel dettaglio la prospettata operazione di fusione, il Presidente dà atto che:
- nessuna delle società partecipanti alla fusione trovasi in liquidazione, né presenta perdite che possano ostare alla proposta operazione di fusione;
- non ricorre alcuna delle condizioni per l'applicazione alla proposta operazione di fusione delle previsioni di cui all'art. 2501 *bis* c.c.;
- essendo le società incorporande totalmente possedute dalla società incorporante, alla presente fusione si applicano le disposizioni previste dall'art. 2505, comma 1° c.c.;
- nessuna delle società partecipanti alla fusione ha emesso obbligazioni convertibili in azioni nè particolari categorie di azioni nè sono in essere forme di finanziamento tramite strumenti finanziari, comunque denominati, attributivi di diritti di voto;
- è stato predisposto nei termini di legge dalle società interessate il Progetto di Fusione, contenente le indicazioni previste dall'art. 2501 ter c.c., ad eccezione di quelle di cui ai numeri 3, 4 e 5 del medesimo articolo, come previsto dall'art. 2505 comma 1° c.c..;
- ai sensi dell'art. 84 del Regolamento Consob sugli Emittenti adottato con Delibera n. 11971/99 è stato pubblicato debito avviso della prospettata operazione sul quotidiano "Milano Finanza" in data 16 dicembre 2016;
- in relazione al disposto dell'art. 2505, comma 3, c.c., non sono pervenute sufficienti richieste da parte dei soci della società IGD SIIQ SPA affinchè la decisione in ordine alla proposta operazione di fusione sia assunta da parte dell'assemblea dei soci in luogo dell'organo amministrativo;
- il progetto di fusione è stato iscritto: (i) presso il Registro Imprese di Ravenna in data 16 dicembre 2016, prot. n. 34122/2016 del 15 dicembre 2016, per quanto riguarda IGD SIIQ S.P.A.; (ii) presso il Registro Imprese di Ravenna in data 16 dicembre 2016, prot. n. 34126/2016 del 15 dicembre 2016, per quanto riguarda IGD Property SIINQ S.P.A. e (iii) presso il Registro Imprese di Ravenna in data 16 dicembre 2016, protocollo n. 34123/2016 del 15 dicembre 2016, per quanto riguarda Punta di Ferro SIINQ S.P.A.;
- il progetto di fusione è stato altresì pubblicato in data 15 dicembre 2016 sul sito internet "wwwgruppoigd.it" che il Presidente attesta essere riferibile alla società incorporante come risulta anche dalla visura del Registro delle Imprese di Ravenna;
- trattandosi di fusione per incorporazione di società interamente posseduta, non sono state predisposte la relazione dell'organo amministrativo di cui all'art. 2501 quinquies c.c. e quella degli esperti di cui all'art. 2501 sexies c.c., come previsto dall'art. 2505 comma 1° c.c.;
- l'organo amministrativo della società incorporante ha provveduto a redigere la situazione patrimoniale della società IGD SIIQ S.P.A. ai sensi dell'art. 2501 quater c.c. aggiornata alla data del 30 settembre 2016 mentre per le società incorporande, entrambe interamente possedute dall'incorporante, l'incorporante medesima, quale unico socio delle stesse, in sede di approvazione del progetto di fusione ha già manife- stato la propria volontà di rinunciare alla predisposizione della situazione patrimonia- le di ciascuna società, così come espressamente consentito dall'art. 2501 quater, comma 3, c.c.;
- sono stati regolarmente osservati gli obblighi di deposito degli atti previsti dall'art. 2501 *septies* n. 1), 2) e 3) c.c. presso le sedi delle società interessate. In particolare, dal giorno 15 dicembre 2016 sino alla data odierna sono rimasti depositati il progetto di fusione, i bilanci delle società che partecipano alla fusione, redatti a norma di legge, relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015, 2014 e 2013, con unite le relazioni dei soggetti cui compete l'amministrazione e la revisione legale, nonchè la si-

tuazione patrimoniale dell'incorporante redatta ai sensi dell'art. 2501 *quater*, comma 1, c.c.;
- essendo la società incorporante una società quotata presso il Mercato telematico Azionario gestito da Borsa Italiana spa, sono stati regolarmente ottemperati tutti gli adempimenti e le comunicazioni previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente in tema di società quotate;
- trattandosi di operazione di fusione per incorporazione in società emittente quotata di società interamente controllata ed essendosi IGD SIIQ S.P.A. avvalsa della facoltà di deroga di cui all'art. 70, comma 8, del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971/99 ("Regolamento Emittenti"), non trova applicazione l'obbligo di pubblicazione del documento informativo di cui all'art. 70, comma 6, del Regolamento Emittenti;
- la prospettata operazione di fusione non concreta la fattispecie di cui all'art. 117 bis del D. Lgs 58/98;
- alla prospettata fusione non si applicano le disposizioni contenute nella Procedura per le operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 11 novembre 2010 successivamente modificata in data 7 novembre 2013, 8 agosto 2015 e 15 dicembre 2016, rientrando nelle ipotesi di esenzione previste dall'articolo 12.1, lett. f), della Procedura medesima;
- dalla data del deposito dei documenti di cui in precedenza presso la sede delle società partecipanti alla fusione ad oggi è decorso un termine superiore ai 30 (trenta) giorni, come stabilito dall'articolo *2501-septies* c.c.;
- dalla data dell'iscrizione del progetto di fusione presso il Registro delle imprese competente per ciascuna società partecipante alla fusione ad oggi è decorso un termine superiore ai 30 (trenta) giorni, come stabilito dall'articolo 2501 *ter*, ultimo comma, c.c.;
- la prospettata operazione di fusione per incorporazione è irrilevante ai sensi della normativa antitrust essendo le due società incorporande interamente possedute dall'unico socio IGD SIIQ S.P.A.
Dal ultimo il Presidente, anche nella sua qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, evidenzia, in relazione al disposto dell'art. 2501 *quinquies*, comma 3, c.c., che, rispetto alle risultanze della situazione patrimoniale della stessa al 30 settembre 2016, non sono intervenute rilevanti variazioni degli elementi dell'attivo e del passivo tra la data in cui il progetto di fusione è stato depositato pres- so la sede della Società e la data odierna. Egli riferisce inoltre che, in precedenza della presente riunione, l'organo amministrativo di entrambe le società incorporande Punta di Ferro SIINQ S.P.A. e Igd Property SIINQ S.P.A. ha provveduto a dare i- dentica comunicazione all'organo amministrativo della nostra società rispetto alle ri- sultanze dell'ultimo bilancio depositato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.
Il Presidente chiarisce che in base al suddetto progetto di fusione la fusione verrà attuata secondo il seguente programma:
- la società incorporante IGD SIIQ S.P.A. annullerà la propria partecipazione al capitale sociale delle società incorporande senza far luogo ad alcun aumento del proprio capitale sociale;
- la società incorporante continuerà ad essere regolata dallo statuto attualmente vigente, unito al progetto di fusione, regolarmente depositato ed iscritto a norma di leg- ge;
- gli effetti della fusione, ai sensi dell’art. 2504-bis, c. 2 c.c., decorreranno dal primo giorno del mese successivo a quello in corso del quale sarà eseguita l’ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese competente;

- la data a decorrere dalla quale le operazioni delle società incorporande saranno imputate al bilancio della società incorporante, ai sensi dell'art. 2504-bis, c. 3 c.c., sarà quella del primo giorno dell'esercizio in cui la fusione produrrà i suoi effetti;
- a far tempo dalla stessa data, primo giorno dell'esercizio in cui la fusione produrrà i suoi effetti, decorreranno altresì, gli effetti della fusione ai fini delle imposte sui red- diti, come previsto dall'art. 172, comma 9, del Testo Unico, D.P.R. 917/86;
- non esistono particolari categorie di soci e/o di possessori di titoli diversi dalle azioni cui vengano riservati trattamenti differenziati e peculiari;
- non sono proposti particolari vantaggi a favore degli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

Indi il Presidente mi consegna il progetto di fusione con unito lo statuto della società incorporante e la situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.P.A. al 30 settembre 2016, documenti che io notaio provvedo ad allegare al presente atto rispettivamente sotto la lettera A) e sotto la lettera B), omessane la lettura da me notaio per volontà del comparente.

Il Presidente fa infine presente che per effetto della fusione la società incorporante subentrerà nell'intero patrimonio delle incorporande e quindi in tutti i rapporti attivi e passivi, anche se posteriori alla data dei bilanci di riferimento, diritti, azioni, ragioni ed obblighi di qualsiasi natura, comunque facenti capo a dette società, nessuno esclu- so od eccettuato.

Tutto ciò chiarito, il Presidente cede la parola al dott. Roberto Chiusoli il quale, a nome del Collegio Sindacale, si associa alle sovraestese dichiarazioni del Presidente e dichiara di non avere rilievi od eccezioni da formulare in merito.

Il Presidente dichiara a questo punto terminata l'illustrazione dell'argomento all'ordine del giorno e apre quindi la discussione.

Nessuno domandando di intervenire, il Presidente dichiara chiusa la discussione e pone ai voti, per appello nominale, la seguente

Proposta di deliberazione

di cui io notaio provvedo a dare lettura su invito del Presidente

"Il Consiglio di Amministrazione della società IGD SIIQ S.p.A.,
- udita la relazione del Presidente;
- preso atto delle dichiarazioni del Collegio Sindacale;
- preso atto della proposta di deliberazione formulata dal Presidente;

DELIBERA

a) di approvare la fusione mediante incorporazione delle società Punta di Ferro SIINQ S.P.A. e Igd Property SIINQ S.P.A. nella società IGD SIIQ S.P.A. da effettuarsi in conformità al relativo progetto di fusione depositato ed iscritto come sopra ed allegato al presente atto sub "A", che viene integralmente e totalmente approvato ed alle proposte del Presidente testé formulate;

b) di consentire che la società incorporante IGD SIIQ S.P.A. subentri, in seguito alla fusione, in tutti i rapporti attivi e passivi già facenti capo alle società incorporande Punta di Ferro SIINQ S.P.A. e Igd Property SIINQ S.P.A., ai sensi dell'art. 2504 bis C.C.;

c) di approvare espressamente le proposte date di decorrenza degli effetti civili, contabili e fiscali. In particolare:
- gli effetti della fusione, ai sensi dell'art. 2504-bis, c. 2 c.c., decorreranno dal primo giorno del mese successivo a quello in corso del quale sarà eseguita l'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione nel Registro delle Imprese competente;
- la data a decorrere dalla quale le operazioni delle società incorporande saranno imputate al bilancio della società incorporante, ai sensi dell'art. 2504-bis, c. 3 c.c., sarà quella del primo giorno dell'esercizio in cui la fusione produrrà i suoi effetti;

- a far tempo dalla stessa data, primo giorno dell’esercizio in cui la fusione produrrà i suoi effetti, decorreranno altresì, gli effetti della fusione ai fini delle imposte sui red- diti, come previsto dall’art. 172, comma 9, del Testo Unico, D.P.R. 917/86;

d) di dare atto che la società incorporante IGD SIIQ S.P.A. continuerà ad essere regolata dallo statuto attualmente in vigore, unito al progetto di fusione depositato ed iscritto a norma di legge, che non viene punto modificato;

e) di dare mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione, al Vice Presiden- te ed all'Amministratore Delegato disgiuntamente fra loro per l’esecuzione della pre- sente deliberazione con tutti i poteri all’uopo necessari ed opportuni in aderenza al progetto di fusione sopra approvato, fra i quali quelli di stipulare, in concorso con l’organo amministrativo delle società incorporande, l’atto di fusione, quando essa sia divenuta eseguibile a norma di legge, e con l'espressa autorizzazione a contrarre con se stessi quali rappresentanti delle altre società partecipanti alla fusione, comunque in conformità con il progetto approvato, effettuare dichiarazioni civili e fiscali, anno- tamenti e volture, rinunciare ad ipoteche legali, eseguire le operazioni contabili con- seguenti alla fusione, l’identificazione di cespiti patrimoniali, anche immobiliari ed a fare in una parola tutto quanto necessario per le specifiche finalità di cui sopra, il tut- to con promessa di rato e valido e senza necessità di successiva ratifica e, pur sempre nei limiti sopra indicati, con facoltà di sostituire a sé procuratori.".

Detta proposta viene quindi messa ai voti.

All'esito della votazione, svoltasi per appello nominale, il Presidente proclama approvata la detta proposta all'unanimità dei consiglieri che assistono alla riunione.

Nessuno prendendo la parola, il Presidente dichiara terminata la trattazione dell’unico argomento all’ordine del giorno e chiude l'adunanza essendo le ore undici e quattro minuti.

Le spese di questo atto e quelle inerenti e conseguenti si assumono dalla Società.

Il comparente dichiara di aver preso visione, ricevendone copia, dell'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire il trattamento dei suoi dati personali ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

Io notaio ho redatto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me su quattro fogli per tredici facciate intere e fin qui della quattordicesima e da me letto al comparente che lo ha approvato e confermato.

Sottoscritto alle ore undici e otto minuti.

F.to Gilberto Coffari - DANIELA CENNI

ALLEGATO A)
AL REP. 32937/21254

PROGETTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI:

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A. e PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A.

in IGD SIIQ S.p.A.

redatto ai sensi degli artt. 2501-ter e 2505 C.C.

I. PREMESSA

Il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. (di seguito "**IGD SIIQ**" o "**Società Incorporante**"), il Consiglio di Amministrazione di IGD Property SIINQ (di seguito "**Property**") e l'Amministratore Unico di Punta di Ferro SIINQ SpA (di seguito "**Punta di Ferro**", e congiuntamente a "Property", "**Società Incorporande**"), hanno predisposto e approvato il presente progetto di fusione, redatto ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute negli artt. 2501-ter e 2505 del Codice Civile, che ha per oggetto la fusione per incorporazione nella società "Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." delle Società Incorporande" (il "**Progetto di Fusione**").

Trattandosi di fusione per incorporazione di società interamente possedute, che rimarranno tali sino alla Data di Efficacia (come *infra* definita), il presente Progetto di Fusione sarà soggetto alla procedura semplificata prevista dall'art. 2505 del Codice Civile. Pertanto, non è necessaria l'indicazione dei dati inerenti al rapporto di cambio, delle modalità di assegnazione di azioni, della data a partire dalla quale le azioni partecipano agli utili (art. 2501-ter primo comma, numeri 3, 4 e 5, del Codice Civile) nonché della relazione degli amministratori e di quella degli esperti (art. 2501-quinqies e 2501-sexies del Codice Civile).

Ai sensi dell'art. 2501-quater, primo comma, del Codice Civile, è stata redatta la situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.p.A. al 30 settembre 2016.

Ai sensi dell'art. 2501-quater, terzo comma, del Codice Civile, non sono state predisposte le situazioni patrimoniali di IGD Property SIINQ e Punta di Ferro SIINQ SpA , in quanto consta la rinuncia del loro unico socio IGD SIIQ S.p.A.

Tale operazione di fusione rientra in un programma volto alla razionalizzazione e alla semplificazione della struttura societaria del gruppo facente capo a "IGD SIIQ". Mediante l'accorpamento dei patrimoni delle "Società Incorporande" in "IGD" si realizzerà un'unica, più razionale ed economica struttura societaria che permetterà una migliore valorizzazione delle attività delle società partecipanti, consentendo da parte di IGD la prosecuzione dell'esercizio delle attività oggi svolte dalle "Società Incorporande".

L'operazione è rivolta inoltre alla ricerca di una economia in termini di organizzazione delle attività strutturali ed alla ricerca di una riduzione di costi finanziari, amministrativi, generali, e societari rispetto alla somma dei costi medesimi sostenuti in precedenza dalle società che si intendono fondere.

Inoltre l'operazione di fusione ha come ulteriore beneficio l'unificazione di due proprietà afferenti i Centri Commerciali ESP in Ravenna e Katanè in Catania, attualmente separate tra IGD SIIQ S.p.A. e IGD Property SIINQ S.p.A.

2. *SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE*

Partecipano alla fusione mediante incorporazione le seguenti società:

Società Incorporante

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A. - IGD SIIQ S.p.A. con sede legale in Ravenna (RA), via Agro Pontino n. 13 - iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Ravenna al n. 00397420399, REA n. 88573, con capitale sociale alla data di approvazione del

presente Progetto di Fusione pari a Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionisettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola sedici), interamente sottoscritto e versato, avente per oggetto:

"La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.

Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati: (i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi; (ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono

eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione; (iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii)".

Società Incorporande

IGD PROPERTY SIINQ S.P.A. con unico socio, con sede in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna, codice fiscale e Partita IVA 02452760396, capitale sociale alla data di approvazione del presente Progetto di Fusione di Euro 50.000.000,00 (cinquantamilioni virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, di diritto italiano, soggetta a direzione e coordinamento di IGD SIIQ SPA, avente per oggetto:

"La Società ha per oggetto la locazione, l'affitto, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione nonché ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione, anche finanziaria purché quale conduttore, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni, lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, la costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende, ivi comprese quelle relative all'attività di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi.

Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati: (i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 55% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi; (ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione dei beni immobili della società; (iii) la Società può assumere indebitamento finanziario (escludendo in ogni caso i finanziamenti infragruppo e, più in generale, i finanziamenti soci, che non sono soggetti ad alcun limite) per un valore nominale complessivo, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti, non superiore all'85% del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; analogamente, l'indebitamento finanziario della società al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti, unito a quello delle altre società appartenenti all'insieme delle società appartenenti al gruppo facente capo alla SIIQ controllante (il "Gruppo"), non potrà eccedere il limite dell'85% del valore totale del patrimonio immobiliare delle società del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii).

PUNTA DI FERRO SIINQ S.P.A. con unico socio con sede in Ravenna (RA), Via Villa Glori n. 4, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna, codice fiscale e Partita IVA 03159270408, capitale sociale alla data di approvazione del presente Progetto di Fusione di Euro 87.202.912,00 (ottantasettemilioni duecentoduemila novecentododici virgola zero zero) interamente sottoscritto e versato, di diritto italiano, soggetta a direzione e coordinamento di IGD SIIQ SPA, avente per oggetto:

"La Società ha per oggetto la locazione, l'affitto, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione nonché ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione, anche finanziaria purchè quale conduttore, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni, lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, la costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende, ivi comprese quelle relative all'attività di commercio al dettaglio e di pubblici esercizi.

Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di seguito indicati: (i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 55% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi; (ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione dei beni immobili della società; (iii) la Società può assumere indebitamento finanziario (escludendo in ogni caso i finanziamenti infragruppo e, più in generale, i

finanziamenti soci, che non sono soggetti ad alcun limite) per un valore nominale complessivo, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti, non superiore all'85% del valore totale del proprio patrimonio immobiliare; analogamente, l'indebitamento finanziario della società al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti, unito a quello delle altre società appartenenti all'insieme delle società appartenenti al gruppo facente capo alla SIIQ controllante (il "Gruppo"), non potrà eccedere il limite dell'85% del valore totale del patrimonio immobiliare delle società del Gruppo.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii).

3. ATTO COSTITUTIVO

L'operazione di fusione non comporterà alcuna modifica al testo di Statuto Sociale della Società Incorporante attualmente vigente, qui allegato *sub* A.

4. RAPPORTO DI CAMBIO

Poiché la Società Incorporante è l'unico socio delle Società Incorporande, e tale assetto proprietario verrà mantenuto fino alla Data di Efficacia (come *infra* definita), la fusione si realizzerà, ai sensi dell'art. 2505 del Codice Civile, senza procedere ad alcun aumento del capitale sociale della Società Incorporante.

Pertanto, non si determinerà alcun rapporto di cambio – in quanto la Società Incorporante "Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata SIINQ S.p.A." detiene direttamente il 100% del capitale sociale delle "Società Incorporande" – ma si procederà all'annullamento di tutte le azioni delle Società Incorporande, a partire dalla Data di Efficacia, senza pagamento di conguagli in denaro.

5. MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DELLE AZIONI

Posto che il capitale sociale della Società Incorporante non verrà aumentato – secondo quanto già evidenziato sopra – non vi sarà assegnazione di azioni della Società Incorporante nel contesto della fusione, in quanto, come già detto, la società incorporante "Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." detiene direttamente il 100% del capitale sociale delle "Società Incorporande". Conseguentemente non ricorre il presupposto per determinare la data di decorrenza nella partecipazione agli utili di azioni di nuova

emissione della Società Incorporante.

6. *DATA DALLA QUALE LE OPERAZIONI DELLE SOCIETÀ INCORPORANDE SONO IMPUTATE AL BILANCIO DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE*

La fusione produrrà i suoi effetti, ai sensi dell'art. 2504-bis, comma 2, cod. civ, a partire dal primo giorno del mese successivo a quello in corso del quale sarà eseguita l'ultima delle iscrizioni degli atti di fusione nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. (la "**Data di Efficacia**").

A partire dalla Data di Efficacia, la Società Incorporante subentrerà in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alle Società Incorporande.

La data a decorrere dalla quale le operazioni delle Società Incorporande saranno imputate al bilancio della Società Incorporante, ai sensi dell'art. 2504-bis, comma 3, cod. civ., sarà quella del primo giorno dell'esercizio in cui la fusione produrrà i suoi effetti civilistici. A far tempo dalla stessa data decorreranno, altresì, gli effetti fiscali della fusione ai fini delle imposte sui redditi, come previsto dall'art. 172, comma 9, del Testo Unico, D.P.R. 917/86.

Si segnala che la fusione non determinerà l'interruzione del regime SIIQ della Società Incorporante come previsto dall'art. 16 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 settembre 2007 n. 174.

7. *TRATTAMENTO RISERVATO A PARTICOLARI CATEGORIE DI SOCI E AI POSSESSORI DI TITOLI DIVERSI DALLE AZIONI*

Non esistono particolari categorie di soci e/o di possessori di titoli diversi dalle azioni a cui vengano riservati trattamenti differenziati e peculiari.

8. *VANTAGGI PARTICOLARI PROPOSTI A FAVORE DEI SOGGETI CUI COMPETE L'AMMINISTRAZIONE DELLE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE*

La fusione non produce vantaggi di alcun tipo per gli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

* * * * *

Sono fatte salve variazioni, integrazioni, aggiornamenti anche numerici al Progetto di Fusione così come allo statuto sociale della Società Incorporante qui allegato, quali consentiti dalla normativa ovvero in sede di iscrizione nel Registro delle Imprese.

Le due incorporazioni di cui al presente Progetto di Fusione potranno essere perfezionate anche con più atti ed una indipendentemente dall'altra, e pertanto anche relativamente ad una sola delle Società Incorporande.

Allegati:

- Statuto Sociale della Società Incorporante IGD SIIQ SpA

Ravenna, 15 dicembre 2016

IGD SIIQ S.p.A.

Il Presidente

Gilberto Coffari

PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A.

Amministratore Unico

Daniele Cabuli

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A.

Vice-Presidente e Amministratore Delegato

Claudio Albertini

Il sottoscritto GILBERTO COFFARI, nato a Bertinoro (FC), il 12/06/1946 legale rappresentante, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento e' stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine informatico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale.
(artt. 23 bis, comma 2, ultimo capoverso, del d.lgs 82/2005 e 6 del d.p.c.m. 13 novembre 2014)

STATUTO
"IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.p.A."

TITOLO I - DENOMINAZIONE, SEDE, DURATA

Articolo 1

1.1 La società è denominata "**Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A.**" ovvero, in forma abbreviata "**IGD SIIQ S.p.A.**"

Articolo 2

2.1 La Società ha sede legale in Ravenna (Prov. RA).

2.2 E' attribuita alla competenza del Consiglio di Amministrazione la facoltà di istituire e sopprimere sia in Italia che all'estero, sedi secondarie e rappresentanze filiali e succursali e di trasferire la sede sociale nel territorio italiano.

Articolo 3

3.1 La durata della Società è stabilita al 31 trentuno dicembre 2050 (duemilacinquanta) e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea.

Ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni riguardanti la proroga del termine di durata della società non compete il diritto di recesso.

TITOLO II - OGGETTO DELLA SOCIETA'

Articolo 4

4.1 La Società ha per oggetto esclusivo ogni attività ed operazione in campo immobiliare, sia per conto proprio che di terzi, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione ed il restauro, la gestione e l'amministrazione di immobili per qualsivoglia uso e destinazione anche mediante assunzione e/o affidamento di appalti o concessioni e lo sviluppo di iniziative nel campo immobiliare, nonché la partecipazione a gare d'appalto su mercati nazionali ed esteri, costituzione, l'acquisto, la vendita, la permuta e la cancellazione di diritti relativi ad immobili, con esclusione dell'attività di agenzia e mediazione immobiliare, la compravendita e la conduzione di aziende e di pubblici esercizi.

4.2 Nell'ambito del proprio oggetto, la Società potrà compiere attività di studio e di ricerca, commerciali, industriali, finanziari, mobiliari e immobiliari; potrà assumere partecipazioni e interessenze in altre società ed imprese con attività analoga, affine o connessa alla propria, con esclusione dell'assunzione di partecipazioni nei confronti del pubblico; potrà contrarre mutui e ricorrere a forme di finanziamento di qualunque natura e durata, concedere garanzie mobiliari ed immobiliari, reali o personali, comprese fideiussioni, pegni e ipoteche a garanzia di obbligazioni proprie ovvero di società ed imprese nelle quali abbia interessenze o partecipazioni; e potrà esercitare in genere qualsiasi ulteriore attività e compiere ogni altra operazione inerente, connessa o utile al conseguimento dell'oggetto sociale.

Sono comunque escluse tutte le attività finanziarie di raccolta del risparmio fra il pubblico regolate dal Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385 e dei servizi di investimento così come definiti dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

4.3 Le predette attività saranno compiute nel rispetto delle seguenti regole in materia di investimenti e dei limiti alla concentrazione del rischio e alla leva finanziaria di

seguito indicati: (i) la Società non investe, direttamente o attraverso società controllate, in misura superiore al 30% delle proprie attività in un unico bene immobile, avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie, fermo restando che nel caso di piani di sviluppo oggetto di un'unica progettazione urbanistica, cessano di avere caratteristiche urbanistiche unitarie quelle porzioni del bene immobile che siano oggetto di concessioni edilizie singole e funzionalmente autonome o che siano dotate di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire il collegamento ai pubblici servizi; (ii) i ricavi provenienti da uno stesso locatario o da locatari appartenenti allo stesso gruppo non possono eccedere il 60% dei ricavi complessivamente provenienti dalla locazione; (iii) il limite massimo di leva finanziaria consentito, a livello individuale e di gruppo, è pari all'85% del valore del patrimonio.

I suddetti limiti possono essere superati in presenza di circostanze eccezionali o comunque non dipendenti dalla volontà della Società. Salvo il diverso interesse degli azionisti e/o della Società, il superamento non potrà protrarsi oltre 24 mesi, per quanto riguarda le soglie di cui ai paragrafi (i), e (ii) e 18 mesi, per quanto riguarda la soglia di cui al paragrafo (iii).

Articolo 5

Il domicilio dei soci, per quel che concerne i loro rapporti con la Società, si intende eletto, a tutti gli effetti di legge, nel luogo e nel recapito risultante dal libro dei soci.

Le modifiche avranno effetto nei confronti della Società solo se risultano da comunicazione scritta dei soci, con prova di ricevimento da parte della Società stessa.

TITOLO III - CAPITALE, AZIONI, OBBLIGAZIONI

Articolo 6

6.1 Il capitale sociale è di Euro 599.760.278,16 (cinquecentonovantanovemilionisettecentosessantamiladuecentosettantotto virgola sedici), diviso in n. 813.045.631 (ottocentotredicimilioniquarantacinquemilaseicentotrentuno) azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale.

6.2 Il capitale sociale può essere aumentato anche con conferimento di crediti e di beni in natura. Possono essere emesse azioni aventi diritti diversi da quelli delle preesistenti azioni, osservate le disposizioni di legge al riguardo.

6.3 Ai sensi dell'art. 2441, comma 4, del codice civile, in sede di aumento di capitale è possibile escludere il diritto di opzione nei limiti del 10% (dieci per cento) del capitale sociale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata alla revisione contabile.

6.4 Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 codice civile, ha la facoltà, da esercitarsi entro il 19 aprile 2017, di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale a pagamento ed in via scindibile nei limiti del 10% del capitale sociale preesistente, da riservare in sottoscrizione ai soggetti che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione - ivi compresi investitori qualificati e/o industriali e/o finanziari italiani ed esteri ovvero soci della Società - con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quarto comma, secondo periodo, codice civile, a

condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Articolo 7

7.1 Le azioni sono indivisibili e ogni azione dà diritto ad un voto.

Articolo 8

8.1 Le azioni possono essere trasferite e assoggettate a vincoli reali nelle forme di legge.

Articolo 9

9.1 La Società può emettere obbligazioni, anche convertibili sia in proprie azioni sia in azioni di società controllate o collegate, o con warrants, ed altri titoli, a norma e con le modalità di legge. La Società può acquistare azioni proprie.

TITOLO IV - ASSEMBLEA

Articolo 10

10.1 L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni prese in conformità alla legge e al presente Statuto, obbligano tutti i Soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

10.2 Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie ai sensi di legge e sono tenute, di regola, presso la sede sociale – salva diversa deliberazione del Consiglio di Amministrazione e purchè nel territorio dello Stato italiano.

10.3 Le modalità di funzionamento dell'Assemblea sono stabilite da apposito Regolamento. Le deliberazioni di approvazione e di eventuale modifica del Regolamento sono assunte dall'Assemblea ordinaria.

Articolo 11

11.1 L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro 180 giorni dalla predetta chiusura qualora sussistano le condizioni di cui all'art. 2364 codice civile.

11.2 L'Assemblea deve essere convocata mediante avviso pubblicato sul sito Internet della società nei termini e con il contenuto previsto dalla normativa vigente.

L'avviso può contenere anche le stesse indicazioni per una seconda e per eventuali ulteriori adunanze, per il caso che le precedenti andassero deserte.

11.3 Gli amministratori convocano l'Assemblea senza ritardo, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentino almeno un ventesimo del capitale sociale e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare.

11.4 Sono valide le assemblee, anche se non convocate come sopra, qualora sia rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. In tale ipotesi dovrà essere data tempestiva comunicazione delle deliberazioni assunte ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non presenti.

Articolo 12

12.1 Possono intervenire in assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto

12.2 Per l'intervento in assemblea e per l'esercizio del diritto di voto è necessaria la comunicazione pervenuta alla società dall'Intermediario, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata

contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea in prima convocazione.

Articolo 13

13.1 Coloro ai quali spetta il diritto di voto in Assemblea possono farsi rappresentare ai sensi di legge, mediante delega scritta, anche notificata in via elettronica ai sensi della normativa vigente.

13.2 La notifica elettronica della delega può essere effettuata, mediante l'utilizzo di apposita sezione del sito Internet della Società, ovvero, in alternativa, tramite posta elettronica certificata, ad apposito indirizzo di posta elettronica, secondo le modalità stabilite di volta in volta nell'avviso di convocazione.

13.3 La Società può designare per ciascuna Assemblea, dandone indicazione nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale coloro ai quali spetta il diritto di voto possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno con le modalità previste dalla normativa applicabile.

Articolo 14

14.1 L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età; in difetto di che l'Assemblea elegge il proprio Presidente con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

14.2 Il Presidente dell'Assemblea è assistito da un Segretario, anche non socio, designato dall'Assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Articolo 15

15.1 Per la validità delle Assemblee e delle loro deliberazioni si osservano le disposizioni di legge.

TITOLO V - CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE

Articolo 16

16.1 La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da sette a diciannove membri. Essi sono nominati dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, per un periodo fino a tre esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica e sono rieleggibili a norma dell'art. 2383 c.c. L'assunzione della carica di Amministratori è subordinata al possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.

16.2 La nomina degli Amministratori è effettuata sulla base di liste, in modo che sia assicurata una composizione del consiglio di amministrazione conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

16.3 le liste potranno essere presentate da soci che posseggano, da soli od insieme ad altri, la quota di partecipazione individuata in conformità con quanto stabilito da Consob con regolamento e dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima della data fissata per la prima adunanza e di ciò sarà fatta menzione nell'avviso di convocazione. Al fine di dimostrare la titolarità del numero di azioni necessarie per la presentazione delle liste i soci devono depositare presso la sede della società la relativa certificazione entro il termine previsto per la pubblicazione della lista.

Ogni lista, deve includere almeno due candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge, indicandoli distintamente. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono inoltre includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del consiglio di amministrazione rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.
Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.
16.4 Ogni socio, il soggetto controllante, le società controllate e quelle soggette a comune controllo ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 58/1998, nonchè i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 D.Lgs 58/1998, non possono presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una sola lista nè possono votare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, liste diverse da quella che hanno presentato o concorso a presentare. Le adesioni ed i voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista. Unitamente alle liste dovranno essere depositate, a cura degli azionisti presentatori, le accettazioni irrevocabili dell'incarico da parte
dei candidati (condizionate alle loro nomine) e l'attestazione dell'insussistenza di cause di ineleggibilità, incompatibilità e/o di decadenza nonché dell'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa applicabile e dal presente statuto, per le rispettive cariche ed un curriculum vitae di ciascuno dei candidati.
16.5 Nessuno può essere candidato in più di una lista. L'accettazione della candidatura in più di una lista è causa di ineleggibilità.
16.6 Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono votare una sola lista. I voti ottenuti da ciascuna lista saranno divisi successivamente per uno, per due, per tre, per quattro, per cinque, etc., secondo il numero dei consiglieri da eleggere. I quozienti ottenuti saranno assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna lista, nell'ordine dalla stessa previsto e verranno disposti in un'unica graduatoria decrescente.
16.7 Risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati. In caso di parità di quoziente per l'ultimo consigliere da eleggere sarà preferito quello della lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti e, a parità di voti, quello più anziano di età. Nel caso in cui venga presentata un'unica lista o nel caso in cui non venga presentata alcuna lista, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge, senza osservare il procedimento sopra previsto. Qualora siano state presentate più liste, almeno un consigliere dovrà essere tratto da una lista di minoranza; pertanto, qualora in applicazione dei criteri di nomina sopra descritti, i candidati in graduatoria con il quoziente più elevato risultino espressione di un'unica lista, sarà nominato consigliere, in luogo dell'ultimo candidato in graduatoria, il candidato delle liste di minoranza che avrà ottenuto il quoziente più elevato.
Art. 16.7-bis Qualora, ad esito delle votazioni e delle operazioni di cui sopra, non risulti rispettata la normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che - tenuto conto del loro ordine di elencazione in lista - risulterebbero eletti per ultimi nella lista risultata prima per numero di voti sono sostituiti nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito dai primi candidati non eletti della stessa lista appartenenti al genere meno

rappresentato, fermo il rispetto del numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge. In mancanza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea integra il Consiglio di Amministrazione con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

16.8 nel caso di dimissione di un terzo dei suoi componenti in carica, esclusi dal computo gli amministratori cooptati non ancora confermati dall'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione decade ed il Presidente deve convocare l'assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Fermo restando quanto precede, se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, si provvederà ai sensi dell'art. 2386 del codice civile secondo quanto di seguito indicato:

i) il Consiglio di Amministrazione nomina i sostituti nell'ambito dei candidati appartenenti alla medesima lista cui appartenevano gli Amministratori cessati in ordine progressivo a partire dal primo non eletto ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario dei componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi;

ii) qualora non residuino dalla predetta lista candidati non eletti in precedenza, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione degli Amministratori cessati senza l'osservanza di quanto indicato al punto (i), ed avendo cura di garantire, in ogni caso, la presenza nel Consiglio di Amministrazione del numero necessario di componenti in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Articolo 17

17.1 Il Consiglio di Amministrazione nomina, tra i suoi componenti, il Presidente, qualora non sia stato già nominato dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Vice Presidente.

17.2 In caso di impedimento, assenza o mancanza il Presidente è sostituito in tutte le sue attribuzioni dal Vicepresidente, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dall'Amministratore Delegato.

17.3 Il Presidente convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Esecutivo, ove istituito, ne dirige, coordina e modera la discussione e le relative attività; proclama i risultati delle rispettive deliberazioni.

Articolo 18

18.1 Fermi restando i poteri di convocazione spettanti per legge al Collegio Sindacale o ad almeno uno dei componenti del Collegio Sindacale, il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, ovvero da chi ne fa le veci, ogniqualvolta lo ritenga opportuno ovvero su richiesta della maggioranza dei Consiglieri o su richiesta del Comitato Esecutivo, ove istituito. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce nel luogo indicato nella comunicazione di convocazione, anche diverso dalla sede sociale purchè in Italia.

18.2 Di regola la convocazione è fatta, a mezzo telegramma, telefax, o altro mezzo purché sia garantita la prova dell'avvenuto ricevimento al domicilio dei componenti del Consiglio almeno cinque giorni prima di quello fissato per la riunione. Nei casi di urgenza il termine è ridotto a due giorni.
L'avviso di convocazione è comunicato ai Sindaci con l'osservanza dei termini sopra indicati.

Articolo 19

19.1 Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal presidente, ed in caso di suo impedimento, assenza o mancanza dal Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo, dal Consigliere più anziano di età.
19.2 Nell'ambito di ciascuna riunione il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, nomina un Segretario, anche al di fuori dei suoi membri, chiamato a controfirmare il verbale della seduta.

Articolo 20

20.1 Per la validità delle riunioni del Consiglio di Amministrazione è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica. E' ammessa la possibilità per i partecipanti alla riunione del Consiglio di Amministrazione di intervenire a distanza mediante l'utilizzo di sistemi di collegamento audiovisivo o per teleconferenza, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e di tale identificazione si dia atto nel relativo verbale. In tal caso, devono essere assicurate le possibilità per ciascuno dei partecipanti di intervenire ed esprimere il proprio avviso e la contestualità dell'esame degli argomenti discussi e delle deliberazioni; in questo caso la riunione del Consiglio di Amministrazione si considera tenuta nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il Segretario.
20.2 Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione. Le deliberazioni relative alla vendita di immobili o porzioni immobiliari destinati alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (cd. ipermercati o supermercati) sono prese con la maggioranza di almeno due terzi dei componenti il Consiglio di Amministrazione.
20.3 Il Consiglio di Amministrazione può validamente deliberare anche in mancanza di formale convocazione, se partecipano alla riunione tutti i suoi componenti e tutti i sindaci effettivi in carica.

Articolo 21

21.1 Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione risultano da processi verbali che, trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge, vengono firmati dal Presidente della seduta e dal Segretario.

Articolo 22

22.1 La gestione della Società spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, il quale è investito dei più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società e, in particolare, ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto gli atti che la legge o il presente Statuto riservano all'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione può assumere le deliberazioni concernenti (i) la fusione e la scissione con società controllate nei casi consentiti dalla legge; (ii) gli

adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative. Il Consiglio di Amministrazione potrà rimettere all'Assemblea le deliberazioni sulle materie sopra indicate. Ai sensi della Procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società:
(a) l'Assemblea, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 5, codice civile, può autorizzare il Consiglio di Amministrazione a compiere operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, che non rientrano nella competenza dell'assemblea, nonostante il parere negativo del comitato per le operazioni con parti correlate, a condizione che, ferme restando le maggioranze di legge, la maggioranza dei soci non correlati votanti non esprima voto contrario purché i soci non correlati presenti in assemblea rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto;
(b) nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione intenda sottoporre all'approvazione dell'Assemblea un'operazione di maggiore rilevanza, che rientra nella competenza di quest'ultima, malgrado l'avviso contrario o comunque senza tener conto dei rilievi formulati dal comitato per le operazioni con parti correlate, l'operazione può essere compiuta solo qualora la delibera sia approvata con le maggioranze e nel rispetto delle condizioni indicate nella lettera a) che precede;
(c) il Consiglio di Amministrazione, ovvero gli organi delegati, possono deliberare, avvalendosi delle esenzioni previste dalla procedura, il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di proprie controllate, di operazioni con parti correlate aventi carattere di urgenza che non siano di competenza dell'Assemblea, né debbano essere da questa autorizzate.
22.2 I membri del Collegio Sindacale assistono alle Assemblee e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione. La presenza di almeno un membro del Collegio Sindacale alle sedute del Consiglio di Amministrazione assicura l'informativa al Collegio Sindacale sull'attività svolta dalla Società e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società stessa o dalle società controllate, ed in particolare sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, che abbiano costituito oggetto di deliberazione, discussione o comunque comunicazione nel corso delle sedute medesime.
Qualora nessuno dei membri del Collegio Sindacale sia presente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, o laddove le modalità adottate ai sensi del comma precedente non garantiscano un'informativa a carattere almeno trimestrale, il Presidente e/o l'Amministratore Delegato provvedono a riferire per iscritto sulle attività di rispettiva competenza al Presidente del Collegio Sindacale, entro il termine massimo di tre mesi. Di tale comunicazione dovrà farsi menzione nel verbale della prima adunanza utile del Collegio Sindacale.

Articolo 23

23.1 Il Consiglio di Amministrazione può delegare, nei limiti di cui all'art. 2381 codice civile e determinando i limiti della delega, proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto di alcuni dei suoi membri e/o ad uno o più dei suoi componenti che assumeranno la carica di Amministratore Delegato o Amministratori Delegati.
23.2 Gli organi delegati nominati dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del precedente comma riferiscono al Consiglio di Amministrazione e al collegio

sindacale con periodicità almeno trimestrale sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società o dalle sue controllate.
23.3 Ciascun amministratore può chiedere agli organi delegati che in consiglio siano fornite informazioni relative alla gestione della Società.
23.4 Nel caso in cui non venga costituito alcun organo delegato, restano riservate al Consiglio di Amministrazione tutte le competenze e i doveri attribuiti dalla legge e dal presente statuto all'organo amministrativo.
23.5 Il Consiglio nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, scegliendolo tra soggetti che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un quinquennio nell'esercizio di: a) attività di amministrazione o di controllo
e svolto compiti direttivi presso società o enti che abbiano un patrimonio non inferiore a dieci milioni di euro, ovvero b) attività professionali, anche nell'ambio della revisione, strettamente attinenti alle attività dell'impresa e alle funzioni che il dirigente preposto è chiamato a svolgere.

Articolo 24

24.1 La rappresentanza legale della Società di fronte a qualunque autorità giudiziaria o amministrativa e di fronte ai terzi, nonché la firma sociale, spettano al Presidente; in caso di suo impedimento, assenza o mancanza al Vice Presidente, ove nominato, ovvero in caso di impedimento, assenza o mancanza di quest'ultimo al Consigliere più anziano di età. Salvo diversa disposizione della delibera di delega la rappresentanza legale della Società spetta altresì a ciascun Amministratore Delegato nominato ai sensi dell'art. 23.
24.2 La firma del Vice Presidente, ove nominato, fa fede di fronte ai terzi dell'impedimento, assenza o mancanza del Presidente. La firma del Consigliere anziano fa fede di fronte ai terzi dell'impedimento, assenza o mancanza del Presidente e del Vice Presidente, ove nominato.
24.3 La rappresentanza della Società per singoli atti o categorie di atti può essere conferita dalle persone legittimate all'esercizio della rappresentanza legale a norma del precedente art. 24, comma 1 a dipendenti della Società ed anche a terzi.

Articolo 25

25.1 Ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo spetta un compenso da determinarsi dall'Assemblea ordinaria. Tale deliberazione, una volta presa, sarà valida anche per gli esercizi successivi fino a diversa determinazione dell'Assemblea. I membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo hanno inoltre diritto al rimborso delle spese occasionate dalla carica ed alla corresponsione delle diarie nella misura deliberata dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, stabilisce il compenso degli Amministratori, investiti di particolari cariche compreso il Presidente.

TITOLO VI – COLLEGIO SINDACALE

Articolo 26

26.1 Il Collegio Sindacale è composto da tre Sindaci effettivi e da tre Sindaci supplenti, nominati nelle forme di legge dall'Assemblea. I Sindaci devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge, dallo statuto e dalle altre disposizioni

normative applicabili.

26.2 La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti è effettuata sulla base di liste, applicandosi, per la presentazione e il deposito delle liste le procedure di cui all'art. 16, comma due e seguenti, del presente statuto. Le liste che presentano un numero di candidati pari o superiore a tre devono includere candidati di genere diverso, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in modo da garantire una composizione del collegio sindacale rispettosa di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi. Unitamente a ciascuna lista, entro i rispettivi termini sopra indicati, devono depositarsi anche le dichiarazioni con le quali i singoli candidati attestano, sotto la propria responsabilità, il rispetto dei limiti al cumulo degli incarichi stabiliti dalle disposizioni vigenti, nonché una esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato.

26.3 Dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero dei voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due sindaci effettivi e due sindaci supplenti. Il terzo sindaco effettivo ed il terzo sindaco supplente saranno tratti dalla lista seconda classificata, nell'ordine progressivo con il quale sono indicati nella lista stessa.

Qualora la composizione del Collegio Sindacale, ad esito delle votazioni, non consenta il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, i candidati appartenenti al genere più rappresentato che – tenuto conto del loro ordine di elencazione nella rispettiva sezione – risulterebbero eletti per ultimi nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti sono sostituiti dai primi candidati non eletti della stessa lista e della stessa sezione appartenenti al genere meno rappresentato, nel numero necessario ad assicurare l'ottemperanza al requisito. In assenza di candidati appartenenti al genere meno rappresentato all'interno della sezione rilevante della lista risultata prima per numero di voti in numero sufficiente a procedere alla sostituzione, l'Assemblea nomina i sindaci effettivi o supplenti mancanti con le maggioranze di legge, assicurando il soddisfacimento del requisito.

Nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procederà ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli azionisti presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che otterrà la maggioranza semplice dei voti, comunque in modo tale da assicurare una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

26.4 La presidenza del Collegio sindacale spetta al primo candidato della lista che avrà riportato il maggior numero di voti dopo la prima.

26.5 Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi i primi tre candidati indicati in ordine progressivo e sindaci supplenti il quarto, il quinto ed il sesto candidato, comunque in modo tale da assicurare una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella lista presentata.

26.6 In mancanza di liste, il collegio sindacale ed il suo presidente vengono nominati

dall'assemblea con le maggioranze di legge, comunque in modo tale da assicurare una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

26.7 Quando il collegio sindacale sia stato eletto mediante voto di lista, in caso di sostituzione di un sindaco, subentra il primo sindaco supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nel caso in cui il subentro, se effettuato ai sensi del precedente periodo, non consenta di ricostituire un collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo dei sindaci supplenti tratto dalla stessa lista. Qualora successivamente si renda necessario sostituire l'altro sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista.

Nei casi in cui venga a mancare oltre al sindaco effettivo eletto dalla lista di minoranza anche il primo sindaco supplente espressione di tale lista, subentrerà l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista o, in mancanza, il primo candidato della lista di minoranza risultata seconda per numero di voti.

Nell'ipotesi di sostituzione del Presidente del Collegio sindacale, la presidenza è assunta dall'altro membro effettivo tratto dalla lista cui apparteneva il presidente cessato.

26.8 Qualora non sia possibile procedere alla sostituzione secondo i suddetti criteri verrà convocata una assemblea per l'integrazione del Collegio sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

26.9 I candidati alla carica di sindaco dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla legge. La nomina dei Sindaci Effettivi e dei Sindaci Supplenti e la sostituzione degli stessi ai sensi dei precedenti artt. 26.7 e 26.8 sono effettuate in modo che sia assicurata una composizione del collegio sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi.

Ai fini della definizione del requisito di professionalità di coloro che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio nell'esercizio di:

a) Attività professionali o di insegnamento universitario di ruolo in materie giuridiche, economiche, finanziarie o tecnico-scientifiche strettamente attinenti all'attività d'impresa della Società;

b) Funzioni dirigenziali presso enti pubblici o pubbliche amministrazioni operanti in settori strettamente attinenti a quello di attività della Società, è stabilito quanto segue:

- hanno stretta attinenza all'attività della Società tutte le materie di cui alla precedente lettera a) connesse all'attività immobiliare e alle attività inerenti a settori economici attinenti a quello immobiliare;
- Sono settori economici attinenti a quello immobiliare quelli in cui operano le imprese controllanti, ovvero che possono essere assoggettate al controllo o collegate ad imprese operanti nel settore immobiliare.

26.10 I Sindaci durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili. Non possono essere nominati Sindaci e, se eletti decadono dall'incarico, coloro che si trovano in situazioni di incompatibilità previste dalla legge e coloro che non posseggono i requisiti di onorabilità e professionalità dalla medesima stabiliti.

26.11 All'atto della loro nomina l'Assemblea determina i compensi annuali spettanti

ai Sindaci. Ai Sindaci compete il rimborso delle spese incontrate nell'esercizio delle loro funzioni.

Articolo 27

27.1 Il controllo contabile della società è esercitato da una società di revisione in possesso dei requisiti di legge.

27.2 L'assemblea ordinaria dei soci conferisce l'incarico alla società di revisione su proposta motivata dell'organo di controllo e ne approva il corrispettivo per l'intera durata dell'incarico.

TITOLO VII – BILANCI ED UTILI

Articolo 28

28.1 L'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

28.2 Il Consiglio di Amministrazione potrà, durante il corso dell'esercizio, e nel rispetto delle norme di legge, distribuire agli azionisti acconti sul dividendo.

28.3 Sulla distribuzione degli utili l'Assemblea delibera a norma di legge. Potranno essere assegnati utili ai sensi dell'art. 2349 c.c.

28.4 I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui siano diventati esigibili, saranno prescritti a favore della Società con diretta loro appostazione a riserva.

TITOLO VIII – SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE

Articolo 29

29.1 In caso di scioglimento della Società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori fissandone i poteri ed i compensi.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 30

30.1 Per quanto non disposto nel presente Statuto, valgono le norme del codice civile e delle leggi speciali in materia.

Articolo 31

31.1 Le disposizioni degli artt. 16.2, 16.3, 16.7-*bis*, 16.8, 26.1, 26.2, 26.3, 26.5. 26.6, 26.7, 26.9, finalizzate a garantire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi trovano applicazione ai primi tre rinnovi, rispettivamente, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale successivi all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni dell'art. 1 della Legge 12 luglio 2011, n. 120, pubblicata sulla G.U. n. 174 del 28 luglio 2011.

31.2 Il numero dei sindaci supplenti di cui all'art. 26.1, pari a tre, trova applicazione in occasione dei primi tre rinnovi del Collegio Sindacale successivi all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni del predetto art. 1 della Legge 12 luglio 2011. In occasione della nomina del nuovo Collegio Sindacale successiva alla scadenza del Collegio Sindacale nominato in occasione del terzo rinnovo successivo all'entrata in vigore e all'acquisto dell'efficacia delle disposizioni del suddetto art. 1 della Legge 12 luglio 2011, n. 120, il numero dei sindaci supplenti da nominare sarà pari a due.

Ravenna 15/12/2016

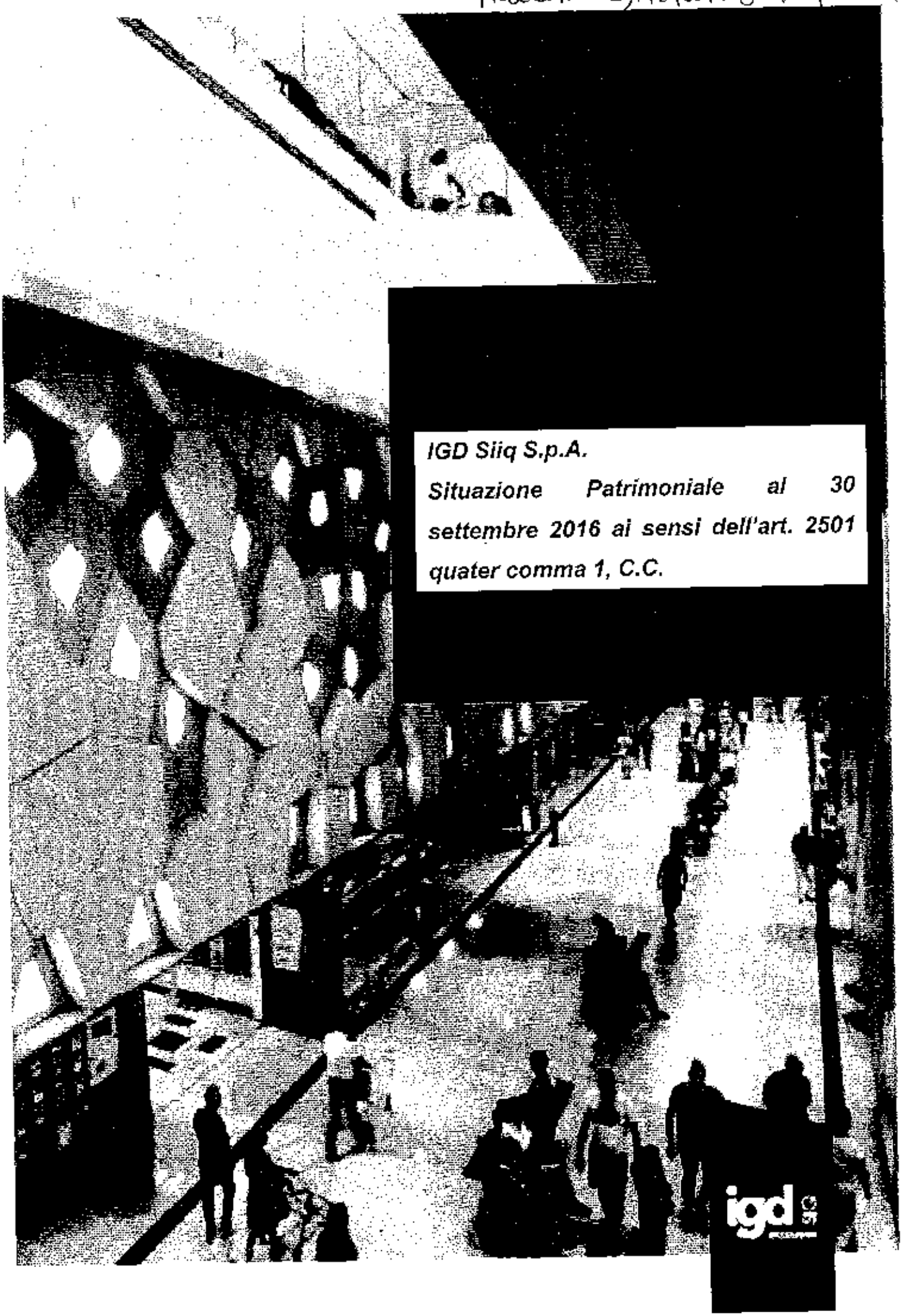
IGD SIIQ S.p.A.
Il Presidente
Gilberto Coffari

PUNTA DI FERRO SIINQ S.p.A.
Amministratore Unico
Daniele Cabuli

IGD PROPERTY SIINQ S.p.A.
Vice-Presidente e Amministratore Delegato
Claudio Albertini

Il sottoscritto GILBERTO COFFARI, nato a Bertinoro (FC), il 12/06/1946 legale rappresentante, dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art.76 del D.P.R. n. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento e' stato prodotto mediante copia informatica del documento in origine informatico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale.
(artt. 23 bis, comma 2, ultimo capoverso, del d.lgs 82/2005 e 6 del d.p.c.m. 13 novembre 2014)

ALLEGATO B) AL REP. 32937/21254



IGD Siiq S.p.A.

Situazione Patrimoniale al 30 settembre 2016 ai sensi dell'art. 2501 quater comma 1, C.C.

IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA S.P.A.

Sede legale in Ravenna (RA), Via Agro Pontino n. 13,

Sede operativa in Bologna, Via Trattati Comunitari Europei1957-2007 n.13,

n. Iscrizione al Registro Imprese di Ravenna e Partita IVA 00397420399

REA di Ravenna 86573

capitale sociale sottoscritto e versato Euro 599.760.278,16

IGD Siiq S.p.A. Situazione Patrimoniale al 30 settembre 2016

1. IGD Siiq S.p.A. Situazione Patrimoniale al 30 settembre 2016

1.1. Premessa

Il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. il Consiglio di Amministrazione di IGD Property SIINQ e l'Amministratore Unico di Punta di Ferro SIINQ SpA, hanno redatto e predisposto un progetto di fusione, redatto anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nell'art. 2501-ter del Codice Civile, che ha per oggetto una fusione per incorporazione nella società "Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A." delle società interamente possedute IGD Property SIINQ S.p.A. e di Punta di Ferro SIINQ S.p.A..

Ai sensi dell'art. 2501-quater, primo comma, del Codice Civile, è stata redatta la presente situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.p.A. al 30 settembre 2016.

1.2. Organi Societari e di Controllo

Consiglio di Amministrazione	Carica	Esecutivo	Non esecutivo	Indipendente	Comitato Presidenza	Comitato Controllo e Rischi	Comitato per le Nomine e per la Remunerazione	Comitato Parti correlate
Gilberto Coffari	Presidente	x			x			
Fernando Pellegrini	Vice Presidente		x		x			
Claudio Albertini	Amministratore Delegato	x			x			
Aristide Canosani	Consigliere		x					
Luca Dondi Dall'Orologio	Consigliere			x				
Elio Gasperoni	Consigliere		x		x			
Leonardo Caporioni	Consigliere		x					
Lentz Matthew David	Consigliere			x				x
Elisabetta Gualandri	Consigliere			x		x	x	
Milva Carletti	Consigliere			x			x	
Rossella Saoncella	Consigliere			x		x		x
Andrea Parenti	Consigliere			x			x	x
Livia Salvini	Consigliere			x		x		

Collegio sindacale	Carica	Effettivo	Supplente
Anna Maria Allievi	Presidente	X	
Roberto Chiusoli	Sindaco	X	
Pasquina Corsi	Sindaco	X	
Pierluigi Brandolini	Sindaco		X
Isabella Landi	Sindaco		X
Andrea Bonechi	Sindaco		X

Organismo di Vigilanza

Fabio Carpanelli (Presidente), Alessandra De Martino, Riccardo Sabadini.

Società di Revisione

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Dirigente Preposto alla Redazione dei documenti contabili e societari

Grazia Margherita Piolanti

1.3. Situazione patrimoniale-finanziaria

Situazione patrimoniale - finanziaria (Importi in unità di Euro)	Nota	30/09/2016 (A)	31/12/2015 (B)	Variazioni (A-B)
ATTIVITA' NON CORRENTI:				
Attività immateriali				
Attività immateriali a vita definita	1	38.183	39.779	(1.596)
Avviamento	2	1.300.000	1.300.000	0
		1.338.183	**1.339.779**	**(1.596)**
Attività materiali				
Investimenti immobiliari	4	1.179.418.715	1.180.382.983	(964.268)
Fabbricato	3	8.435.693	8.617.990	(182.297)
Impianti e Macchinari	5	38.567	9.621	28.946
Attrezzature e altri beni	5	394.604	545.344	(150.740)
Migliorie su beni di terzi	5	9.245	4.270	4.975
Immobilizzazioni in corso e acconti	6	52.696.900	36.019.895	16.677.005
		1.240.993.724	**1.225.580.103**	**15.413.621**
Altre attività non correnti				
Attività per imposte anticipate nette	7	8.537.597	8.209.632	327.965
Crediti vari e altre attività non correnti	8	20.338	23.648	(3.310)
Partecipazioni	9	518.152.419	522.512.481	(4.360.062)
Attività finanziarie non correnti	10	100.000	100.000	0
Attività per strumenti derivati	41	-	12.057	(12.057)
		526.810.354	**530.857.818**	**(4.047.464)**
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**1.769.142.261**	**1.757.777.700**	**11.364.561**
ATTIVITA' CORRENTI:				
Crediti commerciali e altri crediti	11	5.304.779	7.098.872	(1.794.093)
Crediti commerciali e altri crediti vs parti correlate	12	1.050.071	526.759	523.312
Altre attività correnti	13	3.012.220	1.913.872	1.098.348
Altre attività correnti vs parti correlate	14	232.478	68.983	163.495
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	15	119.884.123	51.447.409	68.436.714
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16	72.007.416	8.571.706	63.435.710
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**201.491.087**	**69.627.601**	**131.863.486**
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		**1.970.633.348**	**1.827.405.301**	**143.228.047**
PATRIMONIO NETTO:				
Capitale Sociale	17	599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni	17	29.971.151	39.971.151	(10.000.000)
Altre Riserve	17	351.272.881	331.475.850	19.797.031
Utili	17	23.638.250	45.011.306	(21.373.056)
Totale patrimonio netto		**1.004.642.560**	**1.016.218.585**	**(11.576.025)**
PASSIVITA' NON CORRENTI:				
Passività per strumenti derivati	41	31.560.295	30.007.631	1.552.664
Passività finanziarie non correnti	18	833.067.670	554.576.714	278.490.956
Fondo TFR	19	1.378.558	1.267.684	110.874
Fondi per rischi ed oneri futuri	20	4.168.077	4.158.391	9.686
Debiti vari e altre passività non correnti	21	84.249	159.101	(74.852)
Debiti vari e altre passività non correnti vs. parti correlate	21	9.822.965	9.830.153	(7.188)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**880.081.814**	**599.999.674**	**280.082.140**
PASSIVITA' CORRENTI:				
Passività finanziarie correnti	22	57.476.436	191.879.417	(134.402.981)
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	22	15.259.467	2.000.089	13.259.378
Debiti commerciali e altri debiti	24	6.757.087	7.487.998	(730.911)
Debiti commerciali e altri debiti vs. parti correlate	25	648.012	349.029	298.983
Passività per imposte	26	1.631.026	1.242.565	388.461
Altre passività correnti	27	3.751.617	3.154.985	596.632
Altre passività correnti vs parti correlate	28	385.329	5.072.959	(4.687.630)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**85.908.974**	**211.187.042**	**(125.278.068)**
TOTALE PASSIVITA' (G=E + F)		**965.990.788**	**811.186.716**	**154.804.072**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + G)		**1.970.633.348**	**1.827.405.301**	**143.228.047**

1.4. Conto economico

Conto economico (importi in unità di Euro)	Nota	30/09/2016 (A)	30/09/2015 (B)	Variazioni (A-B)
Ricavi:	29	**55.582.564**	**55.129.606**	**452.958**
- ricavi verso terzi		29.913.419	29.882.278	31.141
- ricavi verso parti correlate		25.669.145	25.247.328	421.817
Altri proventi:	30	**1.328.328**	**1.163.860**	**164.468**
- altri proventi verso terzi		113.414	78.665	34.749
- altri proventi verso parti correlate		1.214.914	1.085.195	129.719
Totale ricavi e proventi operativi		**56.910.892**	**56.293.466**	**617.426**
Costi per servizi:	31	8.253.264	8.657.544	(404.280)
- costi per servizi verso terzi		6.927.812	7.394.838	(467.026)
- costi per servizi verso parti correlate		1.325.452	1.262.706	62.746
Costi del personale	32	3.723.814	3.482.265	241.549
Altri costi operativi	33	4.430.228	4.318.257	111.971
Totale costi operativi		**16.407.306**	**16.458.066**	**(50.760)**
(Ammortamenti e accantonamenti)	34	(971.333)	(1.140.987)	169.654
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	34	(247.219)	(675.347)	428.128
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	34	(3.220.053)	5.736.053	(8.956.106)
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value		**(4.438.605)**	**3.919.719**	**(8.358.324)**
RISULTATO OPERATIVO		**36.064.981**	**43.755.119**	**(7.690.138)**
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	35	**8.831.542**	**9.160.439**	**(328.897)**
Proventi finanziari:		**280.040**	**672.171**	**(392.131)**
- verso terzi		124.233	8.234	115.999
- verso parti correlate		155.807	663.937	(508.130)
Oneri finanziari:		**21.303.154**	**20.655.731**	**647.423**
- verso terzi		21.268.520	20.616.605	651.915
- verso parti correlate		34.634	39.126	(4.492)
Saldo della gestione finanziaria	36	**(21.023.114)**	**(19.983.560)**	**(1.039.554)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		**23.873.409**	**32.931.998**	**(9.058.589)**
Imposte sul reddito del periodo	37	235.373	(189.277)	424.650
RISULTATO NETTO DEL PERIODO		**23.638.036**	**33.121.275**	**(9.483.239)**

1.5. Conto economico complessivo

Conto economico complessivo (importi in unità di Euro)	30/09/2016	30/09/2015
RISULTATO NETTO DEL PERIODO	**23.638.036**	**33.121.276**
Altre componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Costi accessori all'aumento di capitale	0	(108.351)
Totale componenti del conto economico complessivo che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**0**	**(108.351)**
Altre componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:		
Effetti sul patrimonio netto dei derivati di copertura	(3.051.676)	5.070.762
Effetti fiscali sul patrimonio netto dei derivati di copertura	359.441	(1.394.459)
Totale componenti del conto economico complessivo che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali	**(2.692.235)**	**3.676.302**
Totale Utile/(Perdita) complessivo del periodo	**20.945.801**	**36.689.227**

1.6. Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovraprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2015	**549.760.279**	**147.730.288**	**241.359.144**	**8.153.415**	**947.003.126**
Utile del periodo				33.121.275	33.121.275
Valutazione derivati cash flow hedge			3.676.302		3.676.302
Altri utili (perdite) complessivi			(108.351)	0	(108.351)
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**3.567.952**	**33.121.275**	**36.689.227**
Altri effetti	0				0
Aumento capitale sociale	0				0
Ripartizione dell'utile 2014					
- dividendi distribuiti		0	(9.779.676)	(18.583.685)	(28.363.361)
- destinazione a riserva legale		(97.580.905)	97.580.905		0
- destinazione ad altre riserve	0	(10.178.232)	(252.037)	10.430.269	0
Saldo al 30/09/2015	**549.760.279**	**39.971.151**	**332.476.287**	**33.121.274**	**955.328.991**

	Capitale sociale	Riserva sovraprezzo azioni	Altre riserve	Utili	Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2015	**899.760.278**	**39.971.151**	**331.475.850**	**45.011.306**	**1,016.218.585**
Utile del periodo				23.638.036	23.638.036
Valutazione derivati cash flow hedge			(2.692.235)		(2.692.235)
Altri utili (perdite) complessivi			0		0
Totale utili (perdite) complessivo	**0**	**0**	**(2.692.235)**	**23.638.036**	**20.945.801**
Ripartizione dell'utile 2015					
dividendi distribuiti			(6.828.836)	(25.692.969)	(32.521.826)
destinazione a riserva legale		(10.000.000)	10.000.000	0	0
destinazione ad altre riserve		0	19.318.102	(19.318.102)	0
Saldo al 30/09/2015	**899.760.278**	**29.971.151**	**351.272.881**	**23.638.250**	**1,004.642.560**

1.7. Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO *(In unità di Euro)*	30/09/2016	30/09/2015
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO:		
Risultato prima delle Imposte	23.873.409	32.931.998
Rettifiche per riconciliare l'utile del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Rettifica per poste non monetarie		
(Ammortamenti e accantonamenti)	2.385.203	(702.954)
(svalutazione)/Ripristini Immobilizzazioni in corso e Lavori in corso di costruzione	971.333	1.140.987
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	247.219	675.347
Plusvalenze/Minusvalenze da cessione - Gestione di partecipazioni	3.220.053	(5.736.053)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA	(92.936)	298.977
Imposte sul reddito	**30.664.281**	**28.606.302**
FLUSSO DI CASSA GENERATO DALLA GESTIONE OPERATIVA NETTO IMPOSTE	(153.897)	(159.390)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti verso terzi	**30.430.385**	**28.448.912**
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio correnti vs. parti correlate	486.112	(2.386.124)
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti verso terzi	(5.075.454)	1.442.982
Variazione netta delle attività e passività d'esercizio non correnti vs. parti correlate	(168.594)	(70.676)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' D'ESERCIZIO	(7.188)	461.882
(Investimenti) in Immobilizzazioni	**25.665.261**	**27.894.956**
Disinvestimenti in immobilizzazioni	(19.316.174)	(9.726.556)
Disinvestimenti in Partecipazioni	75.114	28.333.738
(Investimenti) in Partecipazioni	4.465.737	0
FLUSSO DI CASSA UTILIZZATO IN ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(12.740)	(4.385.082)
Variazione di crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(14.768.083)	14.220.118
Aumento capitale sociale	(68.436.714)	34.799.275
Riserva Cash Flow Hedge	0	(108.351)
Distribuzione di dividendi	(1.858.500)	0
Variazione indebitamento finanziario corrente verso terzi	(32.521.825)	(28.369.361)
Variazione indebitamento finanziario corrente vs. parti correlate	(134.094.976)	6.150.580
Variazione indebitamento finanziario non corrente verso terzi	13.259.378	(188.214)
Variazione indebitamento finanziario non corrente vs parti correlate	276.011.149	(54.253.885)
FLUSSO DI CASSA GENERATO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	0	(200)
	52.568.612	**(41.964.165)**
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	**63.435.710**	**150.919**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO	**8.571.706**	**2.124.553**
DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO	**72.007.416**	**2.275.472**

1.8. Note di commento ai prospetti contabili

1. Informazioni generali

La situazione patrimoniale di IGD SIIQ S.p.A. al 30 settembre 2016, è stato approvata ed autorizzata ai depositi di legge dal Consiglio di Amministrazione in data 15 dicembre 2016.
IGD SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Coop Alleanza 3.0. Soc. Coop.

2. Sintesi dei principi contabili

2.1. Criteri di redazione

Attestazione di conformità ai principi contabili internazionali

La situazione patrimoniale ed economica di IGD SIIQ S.p.A. al 30 settembre 2016 è stata redatta in conformità agli IFRS (International Financial Reporting Standards) emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) ed omologati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS"), tutte le Interpretazioni emanate dall'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) incluse quelle precedentemente emesse dallo Standard Interpretation Committee (SIC).

Schemi adottati

Le voci dello stato patrimoniale sono classificate in correnti, non correnti; quelle del conto economico sono classificate per natura.
Il prospetto dell'utile complessivo indica il risultato economico integrato dei proventi e oneri che per espressa disposizione degli IFRS sono rilevati direttamente a patrimonio netto.
Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto presenta i proventi e gli oneri complessivi dell'esercizio, le operazioni con gli azionisti e le altre variazioni del patrimonio netto.
Lo schema di rendiconto finanziario è predisposto secondo il "metodo indiretto", rettificando l'utile dell'esercizio delle componenti di natura non monetaria.
I prospetti contabili, le tabelle e le note esplicative ed integrative sono espresse in Euro, salvo laddove diversamente specificato.

2.2. Attività immateriali

Le attività immateriali sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile.
Successivamente alla prima rilevazione alla categoria si applica il criterio del costo. La vita utile delle immateriali può essere qualificata come definita o indefinita. Le attività immateriali con vita indefinita non sono ammortizzate ma sottoposte annualmente e, più frequentemente, ogni qualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore, a verifica per identificare eventuali riduzioni di valore. Le attività immateriali sono sottoposte

annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore. Se il valore recuperabile di un'attività immateriale è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene rilevata immediatamente a conto economico. Il valore recuperabile di un'immobilizzazione è il maggiore tra prezzo netto di vendita e valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa attesi generati dall'attività. Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (cash generating unit). In presenza di un indicatore di ripristino della perdita di valore, il valore recuperabile dell'attività viene rideterminato e il valore contabile è aumentato fino a tale nuovo valore. L'incremento del valore contabile non può comunque eccedere il valore netto contabile che l'immobilizzazione avrebbe avuto se la perdita di valore non si fosse manifestata.

2.3. Aggregazioni aziendali ed Avviamenti

Le aggregazioni aziendali sono contabilizzate usando il metodo dell'acquisto. Questo richiede la rilevazione a valore equo delle attività identificabili (incluse le immobilizzazioni immateriali precedentemente non riconosciute) e delle passività identificabili (incluse le passività potenziali ed escluse le ristrutturazioni future) dell'azienda acquistata. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico nel momento in cui sono sostenuti.

L'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale, che nel bilancio di esercizio è espresso nel valore della partecipazione acquisita, è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al fair value delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di terzi e del fair value dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel conto economico come provento derivante dalla transazione conclusa.

Le quote del patrimonio netto di interessenza di terzi, alla data di acquisizione, possono essere valutate al fair value oppure al pro-quota del valore delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione.

Eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al fair value alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento. Eventuali variazioni successive di tale fair value, che sono qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione, sono incluse nell'avviamento in modo retrospettivo. Le variazioni di fair value qualificabili come rettifiche sorte nel periodo di misurazione sono quelle che derivano da maggiori informazioni su fatti e circostanze che esistevano alla data di acquisizione, ottenute durante il periodo di misurazione (che non può eccedere il periodo di un anno dall'aggregazione aziendale).

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta dal Gruppo nell'impresa acquisita è rivalutata al fair value alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel conto economico. Eventuali valori derivanti dalla partecipazione precedentemente detenuta e rilevati negli Altri Utili o Perdite complessivi sono riclassificati nel conto economico come se la partecipazione fosse stata ceduta.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Le aggregazioni aziendali avvenute prima del 1° gennaio 2010 sono state rilevate secondo la precedente versione dell'IFRS 3.

Ai fine dell'analisi di congruità, l'avviamento acquisito in un'aggregazione aziendale è allocato, alle singole unità generatrici di flussi della Società, o ai gruppi di unità generatrici di flussi che dovrebbero beneficiare delle sinergie dell'aggregazione, indipendentemente dal fatto che altre attività o passività del Gruppo siano assegnate a tali unità o raggruppamenti di unità. Ogni unità o gruppo di unità a cui l'avviamento è allocato:

- rappresenta il livello più basso, nell'ambito del Gruppo, a cui l'avviamento è monitorato ai fini di gestione interna;
- non è più ampio dei segmenti identificati sulla base o dello schema primario o secondario di presentazione dell'informativa di settore del gruppo, determinati in base a quanto indicato dall'IFRS 8 Informativa di settore;
- quando l'avviamento costituisce parte di una unità generatrice di flussi (gruppo di unità generatrici di flussi) e parte dell'attività interna a tale unità viene ceduta, l'avviamento associato all'attività ceduta è incluso nel valore contabile dell'attività per determinare l'utile o la perdita derivante dalla cessione. L'avviamento ceduto in tali circostanze è misurato sulla base dei valori relativi dell'attività ceduta e della porzione di unità mantenuta in essere.

Quando la cessione riguarda una società controllata, la differenza tra il prezzo di cessione e le attività nette più le differenze di conversione accumulate e l'avviamento è rilevata a conto economico.

Dopo l'iniziale iscrizione, l'avviamento viene decrementato delle eventuali perdite di valore accumulate, determinate con le modalità descritte nel seguito.

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali. Nel caso in cui il valore recuperabile da parte dell'unità generatrice di flussi sia inferiore al valore di carico attribuito, si rileva la relativa perdita di valore. L'abbattimento del valore dell'avviamento non può essere ripristinato in esercizi futuri. La Società effettua la verifica annuale sulla perdita di valore dell'avviamento al 31 dicembre.

2.4. Investimenti immobiliari e immobilizzazioni in corso

Gli **investimenti immobiliari** sono costituiti da proprietà immobiliari detenute al fine di percepire canoni di locazione e conseguire un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Gli investimenti immobiliari sono iscritti inizialmente al costo storico, comprensivo dei costi di acquisizione (e ove applicabile degli oneri finanziari annessi ai finanziamenti) e successivamente sono valutati al *fair value* (valore equo), rilevando le variazioni di tale valore a conto economico.

Gli interventi successivi sono capitalizzati sul valore contabile dell'investimento immobiliare solo quando è probabile che produrranno benefici economici futuri e il loro costo può essere valutato attendibilmente. Gli altri costi di manutenzione e riparazione sono contabilizzati a conto economico quando sostenuti.

Il fair value dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati o connessi a tale spesa.

Il valore di mercato degli immobili comprende il valore degli impianti e dei macchinari afferenti gli immobili stessi e gli avviamenti acquistati.

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

Le **immobilizzazioni in corso** di costruzione, costituite da caparre e acconti, sono valutate al costo. Per i terreni e le opere accessorie sui quali saranno sviluppati investimenti immobiliari, una volta ottenuto il permesso di costruire e/o sottoscritto le convenzioni urbanistiche, ultimato l'iter per ottenere le autorizzazioni amministrative ed all'avvio della

costruzione, il fair value si considera determinabile attendibilmente e, di conseguenza, il metodo di contabilizzazione è il fair value. Sino a tale evento la valutazione viene fatta al costo, il quale viene, a ciascuna data di bilancio, comparato con il valore recuperabile, al fine di determinare la presenza di eventuali perdite di valore. Terminata la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare, quest'ultimo è riclassificato alla voce "Investimenti immobiliari".

L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (exit price) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. In particolare, nel misurare il *fair value* (valore equo) degli investimenti immobiliari, secondo quanto disposto dall'IFRS 13, la società deve assicurare che il *fair value* rifletta, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da altre ragionevoli e sostenibili ipotesi che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo della proprietà immobiliare alle condizioni correnti.
Come previsto dal paragrafo 27 dell'IFRS 13, la valutazione al *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo *massimo e migliore* utilizzo (highest and best use) o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.
Il massimo e migliore utilizzo di un'attività non finanziaria considera l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile, legalmente consentito e finanziariamente fattibile. In particolare,
- un utilizzo fisicamente possibile considera le caratteristiche fisiche dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, l'ubicazione o le dimensioni di un immobile);
- un utilizzo legalmente consentito considera le restrizioni legali all'utilizzo dell'attività che gli operatori di mercato prenderebbero in considerazione ai fini della determinazione del prezzo dell'attività (per esempio, le normative riguardanti piani urbanistici e territoriali applicabili a un immobile);
- un utilizzo finanziariamente fattibile considera se l'utilizzo dell'attività fisicamente possibile e legalmente consentito genera reddito o flussi finanziari adeguati (considerando i costi di conversione dell'attività a quell'utilizzo) a produrre il rendimento che gli operatori di mercato si aspetterebbero da un investimento in quell'attività utilizzata in quel modo specifico.
Il massimo e migliore utilizzo viene determinato dal punto di vista degli operatori di mercato. Si presume che l'utilizzo corrente di un'attività non finanziaria da parte di un'entità rappresenti il massimo e migliore utilizzo, a meno che il mercato o altri fattori non suggeriscano che un utilizzo diverso da parte degli operatori di mercato massimizzerebbe il valore dell'attività.
Secondo l'IFRS 13, un'entità deve utilizzare tecniche di valutazione adatte alle circostanze e per le quali siano disponibili dati sufficienti per valutare il fair value, massimizzando l'utilizzo di input osservabili rilevanti e riducendo al minimo l'utilizzo di input non osservabili.
Il *fair value* è misurato sulla base delle transazioni osservabili in un mercato attivo, aggiustato se necessario, in base alle caratteristiche specifiche di ogni singolo investimento immobiliare. Se tale informazione non è disponibile, al fine della determinazione del *fair value* per la misurazione dell'investimento immobiliare, la società utilizza il metodo dei flussi di cassa attualizzati (per un periodo variabile in riferimento alla durata dei contratti in essere) connessi ai futuri redditi netti derivanti dall'affitto dell'immobile. Al termine di tale periodo si ipotizza che l'immobile sia rivenduto ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno, ad un tasso di mercato per investimenti analoghi a quelli oggetto di stima.
In particolare, i criteri di valutazione adottati, come da certificato di perizia, sono stati i seguenti:

- Per le Gallerie Commerciali, City Center Project e gli uffici, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.

- Per gli Ipermercati ed i Supermercati, è stato applicato il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati basato sull'attualizzazione (per un periodo di "n" anni) dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà. Al termine di tale periodo si è ipotizzato che la proprietà sia rivenduta ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima.
- Per le porzioni di proprietà residuali, è stato applicato il metodo reddituale (DCF).
- Per i progetti in corso (ampliamenti e nuove realizzazioni) è stato applicato il metodo della trasformazione basato sull'attualizzazione dei futuri redditi derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di costruzione, e delle altre spese a carico della proprietà.

I suddetti metodi sono applicati singolarmente a ciascun immobile, in funzione delle specificità dello stesso.

2.5. IAS 23 – oneri finanziari

Gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione e costruzione degli investimenti immobiliari relativi sia a nuove costruzioni che ad ampliamenti di investimenti immobiliari esistenti, vengono capitalizzati sul valore contabile dell'immobile cui si riferiscono. La capitalizzazione degli interessi avviene a condizione che l'incremento del valore contabile del bene *non* attribuisca allo stesso un *valore superiore rispetto al suo valore equo.*

2.6. Impianti, macchinari e attrezzature

Gli impianti, i macchinari e le attrezzature di proprietà, non attribuibili agli investimenti immobiliari, sono iscritti al costo di acquisto, dedotti gli sconti commerciali e gli abbuoni, e considerando i costi direttamente attribuibili, nonché una stima iniziale dei costi di smantellamento e di rimozione del bene e di bonifica del sito in cui insiste. I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se determinano un incremento dei benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi (inclusi gli oneri finanziari direttamente attribuibili all'acquisizione, costruzione o produzione del bene stesso) sono rilevati a conto economico quando sostenuti. L'imputazione a conto economico dell'onere capitalizzato avviene lungo la vita utile delle relative attività materiali attraverso il processo di ammortamento delle stesse. L'ammortamento è calcolato in base ad un criterio a quote costanti sulla vita utile stimata delle attività, come segue:

Categoria	Aliquota
Impianto elettrico, antincendio, aria compressa	10 %
Impianto condizionamento/riscaldamento	15 %
Ambientazione	20 %
Computer per gestione impianti	20 %
Impianti speciali di comunicazione – telefonico	25 %
Impianto speciale	25 %
Impianto di allarme / antintrusione	30 %
Attrezzatura varie e minuta	15 %
Arredi e mobili ufficio	12 %
Misuratori fiscali, macchine elettroniche	20 %
Personal computer, accessori di rete	40 %

Il valore contabile delle attività materiali è sottoposto a verifica per rilevarne eventuali perdite di valore qualora eventi o cambiamenti di situazione indichino che il valore di carico non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore di carico ecceda il suo valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere

tale minor valore. Il valore recuperabile delle attività materiali è rappresentato dal maggiore tra il prezzo netto di vendita e il valore d'uso.

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività. Per un'attività che non genera flussi finanziari ampiamente indipendenti, il valore di realizzo è determinato in relazione all'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene. Le perdite di valore sono contabilizzate nel conto economico fra i costi per ammortamenti e svalutazioni. Tali perdite di valore sono ripristinate nel caso in cui vengano meno i motivi che le hanno generate.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un bene, esso viene eliminato dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

2.7. Leasing finanziario

I beni posseduti in virtù di contratti di leasing finanziario, caratterizzati dal trasferimento alla Società di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, sono capitalizzati fra le attività materiali dalla data di inizio del leasing al valore equo del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (minimum lease payment), compreso il prezzo dell'opzione di riscatto.

La relativa passività è iscritta in bilancio fra i debiti finanziari. I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi in modo da ottenere l'applicazione di un tasso di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

I beni in leasing capitalizzati, relativi ad un bene iscritto tra gli investimenti immobiliari, è stato iscritto al valore equo, come per gli altri investimenti immobiliari di proprietà.

2.8. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza della società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la società abbia l'obbligo di rispondere.

2.9. Altre attività non correnti

Le altre attività non correnti sono costituite da attività per imposte anticipate, attività finanziarie relative a strumenti derivati e altre. I crediti e le altre attività finanziarie, diverse dagli strumenti finanziari derivati, da mantenersi sino alla scadenza sono iscritti al costo rappresentato dal fair value del corrispettivo iniziale dato in cambio, incrementato dei costi di transazione. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato).

2.10. Crediti commerciali e altri crediti

I crediti sono iscritti al loro fair value identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. Con riferimento a crediti commerciali, un accantonamento per perdita di valore si effettua quando esiste indicazione oggettiva (quale, ad esempio, la probabilità di insolvenza o significative difficoltà finanziarie del debitore) che la Società non sarà in grado di recuperare tutti gli importi dovuti in base alle condizioni originali della fattura. Il valore contabile del credito è ridotto mediante il ricorso ad un apposito fondo. I crediti soggetti a perdita di valore sono stornati quando si verifica che essi sono irrecuperabili.

2.11. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte, a seconda della loro natura, al valore nominale ovvero al costo ammortizzato.
Le altre disponibilità liquide equivalenti rappresentano impieghi finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a 3 mesi.

2.12. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Tale voce accoglie prevalentemente attività finanziarie detenute sino a scadenza. Appartengono a questa categoria le attività finanziarie con pagamenti fissi o determinabili e scadenza fissa che l'impresa ha l'effettiva intenzione e capacità di possedere fino a scadenza. La valutazione iniziale è al costo e quella successiva al costo ammortizzato.

2.13. Attività non correnti destinate alla vendita

Vengono classificate in tali voci le attività in dismissione (immobile precedentemente classificato tra gli investimenti immobiliari), il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con l'uso continuativo. Tale riclassificazione avviene solo quando le attività risultino disponibili per la vendita immediata, nella loro condizione attuale e la vendita risulti altamente probabile (stipula del contratto preliminare).
Gli immobili precedentemente classificati tra gli "Immobili di investimento" e valutati con il metodo del valore equo, come previsto dai principi di riferimento (IFRS 5, par. 5d), continuano ad essere valutati al loro valore equo.
Per gli immobili per i quali è stato sottoscritto un preliminare, senza condizioni sospensive ovvero al verificarsi delle stesse, il prezzo di vendita al netto degli oneri connessi alla vendita, rappresenta il valore preso a riferimento del valore equo. In caso contrario gli immobili continuano ad essere valutati al loro valore equo.

2.14. Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono costituite dai debiti finanziari, dai debiti commerciali e altri debiti.
Le passività finanziarie sono inizialmente iscritte al valore di mercato (fair value) incrementato dei costi dell'operazione; successivamente vengono valutate al costo ammortizzato e cioè al valore iniziale, al netto dei rimborsi in linea capitale già effettuati, rettificato (in aumento o in diminuzione) in base all'ammortamento (utilizzando il metodo dell'interesse effettivo) di eventuali differenze fra il valore iniziale e il valore alla scadenza.

2.15. Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo di riferimento sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Gli accantonamenti sono rilevati quando si è in presenza di una obbligazione attuale (legale o implicita) che deriva da un evento passato,

qualora sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e possa essere effettuata una stima attendibile sull'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono determinati attualizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto ante imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

2.16. Benefici ai dipendenti

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto, obbligatorio per le società italiane, ai sensi della legge n.297/1982, è considerato un piano a benefici definiti e si basa, tra l'altro, sulla vita lavorativa dei dipendenti e sulla remunerazione percepita dal dipendente nel corso di un predeterminato periodo di servizio. La passività relativa ai programmi a benefici definiti, al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali ed è rilevata per competenza coerentemente alle prestazioni di lavoro necessarie per l'ottenimento dei benefici; la valutazione della passività è effettuata da attuari indipendenti. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati nel conto economico complessivo tra gli altri utili/(perdite) complessivi. La Società non ha previsto forme di remunerazione sottoforma di liquidazioni basate su azioni, in quanto i dipendenti non prestano servizi in cambio di azioni o di diritti su azioni. Inoltre la Società non ha previsto piani di incentivi per il personale sotto forma di strumenti partecipativi del capitale.

2.17. Ricavi

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono valutati al valore equo del corrispettivo ricevuto, escludendo sconti, abbuoni e altre imposte sulla vendita. I seguenti criteri specifici di riconoscimento dei ricavi devono essere sempre rispettati prima della loro rilevazione a conto economico.

- Ricavi di locazione

I ricavi di locazione derivanti dagli investimenti immobiliari di proprietà della Società sono contabilizzati sulla base del principio della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere.

- Prestazione di servizi

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati a conto economico con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione e solo quando il risultato della prestazione può essere attendibilmente stimato.

2.18. Interessi

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

2.19. Dividendi

I dividendi sono contabilizzati quando sorge il diritto a ricevere il pagamento degli stessi.

2.20. Imposte sul reddito

a) Imposte correnti

Le imposte correnti per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate all'importo che ci si attende di corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate o sostanzialmente emanate alla data di chiusura di bilancio.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra i costi operativi.

b) Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Le imposte anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili, eccetto il caso in cui l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte anticipate viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte anticipate non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte anticipate possano essere recuperate.

Le imposte anticipate e le imposte differite passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio e avendo riguardo alla modalità con la quale si ritiene che le differenze temporanee verranno riassorbite.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

2.21. Cancellazione di attività e passività finanziarie

a) Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parte di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel

bilancio della Società nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

b) Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

2.22. Strumenti finanziari derivati

La Società detiene strumenti finanziari derivati allo scopo di fronteggiare la propria esposizione al rischio di variazione dei tassi d'interesse relativamente a specifiche passività di bilancio.

Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati di copertura possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando:

a) all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa;

b) si prevede che la copertura sarà altamente efficace;

c) l'efficacia può essere attendibilmente misurata;

d) la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti derivati hanno le caratteristiche per essere contabilizzati secondo l'hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività attribuibili ad un particolare rischio, l'utile o la perdita derivante dalle successive variazioni del fair value dello strumento di copertura è rilevato a conto economico. L'utile o la perdita derivante dall'adeguamento al fair value della posta coperta, per la parte attribuibile al rischio coperto, modifica il valore contabile di tale posta e viene rilevato a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile, la porzione efficace degli utili o delle perdite derivante dall'adeguamento al fair value dello strumento derivato è rilevata in una specifica riserva di patrimonio netto (Riserva per adeguamento al fair value degli strumenti derivati di copertura). L'utile o la perdita accumulato è stornato dalla riserva di patrimonio netto e contabilizzato a conto economico negli stessi esercizi in cui gli effetti dell'operazione oggetto di copertura vengono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita associato a quella parte della copertura inefficace è iscritto direttamente a conto economico. Se uno strumento di copertura viene chiuso, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite accumulati rimangono iscritti nella riserva di patrimonio netto e verranno riclassificati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizzerà ovvero si registrerà una perdita di valore. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati contabilizzati nella riserva di patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti direttamente a conto economico.

2.23. Regime SIIQ

Il Regime Speciale delle SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotate), introdotto e disciplinato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modifiche, nonché dal decreto ministeriale 7 settembre 2007 n. 174, comporta l'esonero dall'Ires e dall'Irap del reddito d'impresa e del valore della produzione derivanti dall'attività di locazione immobiliare e assimilate.

In data 16 aprile 2008, IGD SIIQ SPA, in possesso dei requisiti soggettivi, partecipativi e statutari, ha esercitato l'opzione per accedere al regime speciale.

Al 30 settembre 2016, al pari di quanto verificatosi al termine degli esercizi 2008-2015, avendo superato i parametri patrimoniale e reddituale, IGD SIIQ SPA è risultata in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalla legge istitutiva del Regime Speciale (si veda nota 37 delle "Note alla situazione patrimoniale al 30 settembre 2016").

Come noto, la disciplina SIIQ, nel richiedere il rispetto della prevalenza dell'attività di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione esente) sia in termini reddituali che patrimoniali, non richiede che tale attività sia svolta in via esclusiva.

In tale prospettiva, IGD SIIQ SPA ha svolto e svolge, in via residuale, attività diverse da quella di locazione immobiliare e assimilate (c.d. gestione imponibile).

Per i redditi derivanti da attività "imponibili" sono state applicate le ordinarie regole di determinazione del reddito d'impresa; per i redditi derivanti dalla gestione esente, invece, è stata applicata l'apposita disciplina prevista dai commi 119 e ss. della L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dal relativo decreto attuativo, tenuto conto anche delle modifiche introdotte dal decreto legge 12 settembre 2014, n. 133.

Al fine di distinguere i diversi risultati di gestione destinati ad essere assoggettati ad un diverso trattamento civilistico e fiscale, in conformità a quanto previsto dal comma 121 della citata legge, IGD SIIQ SPA ha adottato una contabilità separata per rilevare i fatti gestionali delle attività di locazione immobiliare e assimilate esenti e quelli delle altre attività residuali imponibili.

In conformità ai principi contabili, nel risultato della gestione esente sono confluiti i ricavi e i costi tipici dell'attività di locazione immobiliare, nonché i ricavi e i costi tipici delle attività assimilate.

Lo stesso principio è stato assunto per l'imputazione alla gestione imponibile dei ricavi e dei costi relativi all'esercizio di attività diverse da quelle comprese nella gestione esente.

Le nuove disposizioni introdotte dalla *Legge "11 novembre 2014 n. 164: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133"* prevedono che **le plusvalenze e le minusvalenze** (sia realizzate che derivanti da valutazione al fair value) relative a **immobili destinati alla locazione** rientrino nella gestione esente.

In conformità al comma 121 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 ed a quanto suggerito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate 07 febbraio 2008 n. 8/E, i costi generali, amministrativi e finanziari non direttamente imputabili alla gestione esente o alla gestione imponibile, per i quali non sia stato possibile individuare criteri che ne consentissero la ripartizione in funzione di parametri oggettivi, sono stati attribuiti alle diverse gestioni sulla base del rapporto tra l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi della gestione esente e l'ammontare dei ricavi/proventi/dividendi complessivi.

Per quanto concerne gli immobili (di proprietà o detenuti in base a diritti reali) compresi in compendi aziendali oggetto di affitto, al fine di garantire una puntuale ed obiettiva rappresentazione delle quote dei relativi canoni riferibili alla parte immobiliare, la ripartizione tra gestione esente e gestione imponibile è stata effettuata sulla base di apposite perizie che hanno consentito di individuare il valore corrente di mercato delle quote dei canoni contrattuali riferiti alla locazione.

In tale prospettiva, anche i costi comuni riferibili ai citati compendi aziendali nel loro complesso (quali i costi relativi alle attività di promozione e pubblicità dei centri commerciali) sono stati ripartiti tra gestione esente e gestione imponibile in base alle medesime percentuali applicate per la ripartizione dei canoni attivi. Nel caso specifico, infatti, tale criterio è stato ritenuto maggiormente rappresentativo rispetto a quello basato sulla ripartizione dei ricavi complessivi della società. Trattandosi, infatti, di costi direttamente riferibili ai compendi aziendali oggetto di affitto piuttosto che all'attività di IGD SIIQ SPA nel suo complesso, la relativa correlazione con i canoni contrattuali di affitto risulta immediata ed oggettiva.

3. Uso di stime

La redazione della situazione patrimoniale e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della Direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico. Si precisa che le assunzioni effettuate circa l'andamento futuro sono caratterizzate da una significativa incertezza. Pertanto non si può escludere il concretizzarsi nel futuro di risultati diversi da quanto stimato che quindi potrebbero richiedere rettifiche anche significative ad oggi ovviamente non prevedibili né stimabili.

Di seguito sono riepilogati i processi critici di valutazione e le assunzioni chiave utilizzate dalla Società nel processo di applicazione degli IFRS e che possono avere effetti significativi sui valori rilevati nel bilancio per le quali esiste il rischio che possano emergere differenze di valore significative rispetto al valore contabile delle attività e passività nel futuro.

Investimenti immobiliari

Il portafoglio immobiliare è valutato due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e del 31 dicembre, da società di valutazione esterne e indipendenti, dotate di adeguata e riconosciuta qualificazione professionale e di una approfondita conoscenza delle caratteristiche degli immobili valutati. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione di IGD SIIQ S.p.A, nella sedula dell'8 maggio 2016, ha deliberato l'incarico a CBRE Valualion S.p.A., Real Estate Advisory Group S.p.A., Jones Lang LaSalle e Cushman & Wakefield, che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, di redigere una perizia tramite la quale determinare il valore equo delle porzioni di proprietà e attualmente operative relative a centri commerciali, gallerie, ipermercati, supermercati, aree ingrosso e fitness, negozi, uffici e terreni. Le modalità operative di valutazione periodica degli immobili sono regolate da un'apposita procedura interna che disciplina le attività dell'intero processo di valutazione al fair value dei beni immobili e in particolare: i criteri di selezione e di nomina degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi, la gestione dei flussi informativi e degli scambi documentali fra le funzioni aziendali e gli esperti indipendenti, il monitoraggio e la responsabilità dell'intero processo. I contratti sottoscritti con i periti definiscono i criteri e i metodi valutativi, le modalità e i tempi delle ispezioni fisiche e di ogni altra attività di verifica effettuata sui beni oggetto di valutazione oltre all'espressa motivazione dell/i metodo/i utilizzato/i per la valutazione del singolo asset. Le principali informazioni richieste dai periti comprendono, per gli investimenti immobiliari a reddito, i dati relativi allo stato locativo di ogni unità all'interno di ciascun Centro Commerciale, le imposte sulla proprietà, i costi assicurativi e di gestione dei Centri Commerciali oltre agli eventuali costi incrementativi previsti. Per quanto riguarda i progetti in corso, le informazioni sono relative alle tempistiche di inizio e fine lavori, allo stato dei permessi e delle autorizzazioni a costruire, ai costi a finire, allo stato di avanzamento dei lavori, alla data di apertura al pubblico e alle ipotesi di commercializzazione. Le "assumptions" utilizzate dagli esperti indipendenti nelle perizie, quali i tassi di inflazione, i tassi di attualizzazione e i tassi di capitalizzazione, sono definiti dagli stessi sulla base del loro giudizio professionale. Nella determinazione dei tassi di capitalizzazione ed attualizzazione utilizzati nella valutazione dei singoli immobili si tiene conto:

- del tipo di conduttore attualmente occupante l'immobile o responsabile del rispetto degli obblighi di locazione ed i possibili occupanti futuri degli immobili vacanti, nonché la percezione generale del mercato della loro affidabilità creditizia;
- della ripartizione delle responsabilità assicurative e di manutenzione tra locatore e locatario;
- della vita economica residua dell'immobile.

Le informazioni trasmesse ai periti, le "assumptions" ed i modelli da questi utilizzati sono validate dal Direttore Sviluppo e Gestione Patrimonio, a cui è affidata la responsabilità dell'organizzazione, coordinamento delle attività di valutazione, nonché del loro monitoraggio e verifica, prima del recepimento dei relativi valori in bilancio.

La Società, inoltre, effettua periodicamente analisi di sensitività sulle valutazioni degli asset in portafoglio al fine di monitorare gli effetti che variazioni del tasso di attualizzazione o del tasso di capitalizzazione, dovute a cambiamenti

dello scenario macroeconomico producono sul valore del portafoglio immobiliare. Il monitoraggio degli indicatori definiti nell'ambito dell'Enterprise Risk Management supporta le valutazioni circa la prevedibile evoluzione del rischio in oggetto.

Valore recuperabile dell'avviamento

L'avviamento viene sottoposto a un'analisi di recuperabilità con cadenza annuale o anche più breve nel caso in cui si verifichino eventi o cambiamenti di circostanze che possano far emergere eventuali perdite di valore. L'eventuale perdita di valore è identificata attraverso valutazioni che prendono a riferimento la capacità di ciascuna unità di produrre flussi finanziari atti a recuperare la parte di avviamento a essa allocata, con le modalità indicate nella sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Recuperabilità delle attività per imposte anticipate

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili e benefici fiscali teorici per perdite riportabili a nuovo. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

Fair value degli strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione, anche con il supporto di consulenti esterni. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Ricavi variabili

I ricavi variabili al 30 settembre sono determinati prendendo a riferimento i fatturati mensili comunicati dai singoli operatori, ove disponibili o, in mancanza, il fatturato dell'anno precedente.

Fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti riflette la stima del management sulle perdite attese connesse al portafoglio crediti. La Direzione monitora attentamente la qualità del portafoglio crediti e le condizioni correnti e previsionali dell'economia e dei mercati di riferimento. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico nell'esercizio di competenza.

Passività potenziali

La Società accerta una passività a fronte di contenziosi e cause legali in corso quando ritiene probabile che si verificherà un esborso finanziario e quando l'ammontare delle perdite che ne deriveranno può essere ragionevolmente stimato. Nel caso in cui un esborso finanziario diventi possibile ma non ne sia determinabile l'ammontare, tale fatto è riportato nelle note di bilancio. La Società è soggetta a cause legali e fiscali riguardanti problematiche legali complesse e difficili, che sono soggette a un diverso grado di incertezza, inclusi i fatti e le circostanze inerenti a ciascuna causa, la giurisdizione e le differenti leggi applicabili. Stante le incertezze inerenti tali problematiche, è difficile predire con certezza l'esborso che deriverà da tali controversie ed è quindi possibile che il valore dei fondi per procedimenti legali e contenziosi del Gruppo possa variare a seguito di futuri sviluppi nei procedimenti in corso.

La Società monitora lo status delle cause in corso, e si consulta con i propri consulenti legali ed esperti in materia legale e fiscale.

Note alla situazione patrimoniale al 30 settembre 2016

Nota 1) Attività immateriali a vita definita

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
Attività immateriali a vita definita	50.655	19.695	0	(30.571)	0	39.779
Attività immateriali a vita definita in corso	0	0	0	0	0	0
Totale attività immateriali a vita definita	**50.655**	**19.695**	**0**	**(30.571)**	**0**	**39.779**

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	saldo al 30/09/2016
Attività immateriali a vita definita	39.779	10.590	0	(14.551)	0	35.818
Attività immateriali a vita definita in corso	0	2.365	0	0	0	2.365
Totale attività immateriali a vita definita	**39.779**	**12.955**	**0**	**(14.551)**	**0**	**38.183**

Le attività immateriali a vita definita sono rappresentate dagli oneri sostenuti per la progettazione e registrazione di marchi aziendali e per software gestionali. Il periodo di ammortamento con riferimento ai marchi è definito in 10 anni e con riferimento ai software è definito in tre anni. Nel corso dell'esercizio non sono state registrate perdite o ripristini di valore delle attività immateriali. Gli incrementi sono relativi: *(i)per* Euro 10.590 ad una licenza di software gestionale/finanziario; *(ii)* per Euro 2.365 al marchio aziendale del nuovo Centro Commerciale Maremà a Grosseto.

Nota 2) Avviamento

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	saldo al 30/09/2016
Avviamento	1.300.000	0	0	0	1.300.000

L'avviamento è stato attribuito alle singole unità generatrici di flussi di cassa (Cash Generating Units o CGU).
La voce non ha subito movimentazioni nel corso del presente esercizio.
Di seguito è indicata la ripartizione per CGU dell'avviamento al 30 settembre 2016.

Avviamento	30/09/2016	31/12/2015
Fonti del Corallo	1.300.000	1.300.000
Totale	**1.300.000**	**1.300.000**

La Società effettua il test sulla riduzione di valore annualmente (al 31 dicembre) o quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione del valore recuperabile dell'avviamento. Al 30 settembre 2016 non si sono rilevati segnali dagli indicatori quantitativi e/o qualitativi, e in particolare dall'andamento del fair value degli investimenti immobiliari, tali da richiedere di eseguire nuovamente i test.

Nota 3) Fabbricato

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 31/12/2015
Costo storico	10.114.243	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(1.252.747)	0	0	(243.506)	(1.496.253)
Valore netto contabile	**8.861.496**	**0**	**0**	**(243.506)**	**8.617.990**

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	saldo al 30/09/2016
Costo storico	10.114.243	0	0	0	10.114.243
Fondo ammortamento	(1.496.253)	0	0	(182.297)	(1.678.550)
Fabbricato	**8.617.990**	**0**	**0**	**(182.297)**	**8.435.693**

La voce accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione del fabbricato che ospita la sede operativa aziendale. Come gia' accaduto nel precedente esercizio la voce ha subito una movimentazione unicamente legata alla prosecuzione del processo di ammortamento.

Nota 4) Investimenti immobiliari

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 31/12/2015
Investimenti immobiliari	1.127.201.271	10.793.267	(1.112.123)	27.327.637	(14.878.523)	31.051.454	1.180.382.983

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	rivalutazioni	svalutazioni	Riclassifiche	saldo al 30/09/2016
Investimenti immobiliari	1.180.382.983	2.998.454	(75.114)	14.046.816	(17.934.424)	0	1.179.418.715

Le variazioni registrate al 30 settembre 2016, rispetto al 31 dicembre 2015, della voce Investimenti Immobiliari sono relative ai lavori eseguiti ed ultimati per circa 2.998.454 Euro, tra cui si segnalano: *(i)* l'acquisizione di un area e la prosecuzione di opere di urbanizzazione relative al Retail Park di Chioggia, per Euro 976 migliaia; *(ii)* i lavori di fit out relativi al centro commerciale Città delle Stelle di Ascoli, per un ammontare pari a circa Euro 657 migliaia; *(iii)* i lavori edili relativi al Centro Commericiale Portogrande, pari a circa Euro 163 migliaia; *(iv)* i lavori edili relativi al Centro Commerciale Tiburtino, pari a circa Euro 227 migliaia; *(v)* i lavori edili relativi al Centro Commericiale Le Maioliche, pari a circa Euro 123 migliaia *(vi)* i lavori di copertura e fit out presso il retail park di Mondovì, per un ammontare pari a circa Euro 273 migliaia e altri interventi minori (tra i principali su Le Porte di Napoli e La Torre), per un ammontare complessivo pari ad Euro 579 migliaia; a questi si aggiungono decrementi di modesta entità.
Per quanto riguarda gli adeguamenti al Fair value, gli Investimenti immobiliari hanno subito rivalutazioni pari ad Euro 14.046.816 e svalutazioni pari ad Euro 17.934.424, con un impatto netto negativo pari ad Euro 3.887.608.

Nota 5) Impianti e macchinari, attrezzatura, migliorie su beni di terzi

	saldo al 01/01/2015 Costo storico	saldo al 01/01/2015 Fondo ammortamento	saldo al 01/01/2016 Valore netto contabile	Incrementi	Ammortamenti 2015	saldo al 31/12/2015 Costo storico	saldo al 31/12/2015 Fondo ammortamento	saldo al 31/12/2016 Valore netto contabile
Impianti e macchinari	105.859	(94.253)	**11.606**	0	(1.985)	105.859	(96.238)	**9.621**
Attrezzature	2.267.166	(1.498.374)	**768.792**	44.164	(267.612)	2.311.330	(1.765.986)	**545.344**
Migliorie su beni di terzi	0	0	**0**	4.400	(130)	4.400	(130)	**4.270**

	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016	saldo al 01/01/2016			saldo al 30/09/2016	saldo al 30/09/2016	saldo al 30/09/2016
	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile	Incrementi	Ammortamenti 2016	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto contabile
Impianti e macchinari	105.859	(96.238)	9.621	33.613	(4.667)	139.472	(100.905)	38.567
Attrezzature e altri beni	2.311.330	(1.765.986)	545.344	9.284	(180.024)	2.320.614	(1.926.010)	394.604
Migliorie su beni di terzi	4.400	(130)	4.270	5.200	(225)	9.600	(355)	9.245

Le variazioni delle voci "Impianti e macchinari", "Attrezzatura" e "Migliorie su beni di terzi" sono dovute principalmente all'ammortamento dell'esercizio e ad acquisti per 48.097 Euro. Si precisa che le "Migliorie su beni di terzi" sono costituite da opere murarie su immobili non di proprietà e sono ammortizzate sulla base della durata dei contratti di locazione passiva.

Nota 6) Immobilizzazioni in corso

	saldo al 01/01/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini	Variazioni di fair value	saldo al 31/12/2015
Immobilizzazioni in corso	55.217.173	3.207.783	(14.352)	(31.051.454)	(698.278)	425.781	27.088.653
Acconti	8.239.948	693.294	0	0	0	0	8.933.242
Immobilizzazioni in corso e acconti	63.457.121	3.901.077	(14.352)	(31.051.454)	(698.278)	425.781	36.019.895

	saldo al 01/01/2016	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	(Svalutazioni)/Ripristini	Variazioni di fair value	saldo al 30/09/2016
Immobilizzazioni in corso	27.088.653	9.402.472	0	0	(247.219)	667.555	36.909.461
Acconti	8.933.242	7.175.160	(320.963)	0	0	0	15.787.439
Immobilizzazioni in corso e acconti	36.019.895	16.577.632	(320.963)	0	(247.219)	667.555	52.696.900

Le immobilizzazioni in corso hanno subito un incremento per effetto degli investimenti eseguiti e tuttora in corso, per un importo complessivo pari a circa 9.402.472 Euro, tra cui si segnalano: *(i)* i lavori di copertura della galleria Tiburtino, pari a circa 420.462 Euro; *(ii)* i lavori relativi ai progetti Ampliamento Esp Ravenna, per un importo pari a 8.325.554 Euro; *(iii)* i lavori di miglioramento sismico su Darsena, per un ammontare pari a circa Euro 437.489 e altri interventi minori pari ad Euro 218.967.

L' incremento della voce Acconti, pari a circa Euro 7.175.160, è relativo agli acconti pagati nel periodo in relazione all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche). I decrementi si riferiscono alla riduzione degli acconti versati in relazione all'avanzamento dei lavori eseguiti sull'Ampliamento Esp al 30 settembre 2016.

Il progetto "Ampliamento Portogrande" è stato oggetto di una svalutazione pari ad Euro 247.219.

Il progetto in avanzata fase di costruzione, Ampliamento Esp Ravenna, valutato al fair value, ha subito una rivalutazione pari ad Euro 667.555.

Nota 7) Attività per imposte anticipate

In applicazione dello IAS 12, par. 74, sono state compensate le attività per imposte anticipate con le passività per imposte differite in quanto: *(i)* l' entità ha il diritto di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti e *(ii)* le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale. Per tale motivo le Attività per imposte anticipate nette riflettono le Attività e le Passività differite.

	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Attività per imposte anticipate	8.549.504	8.224.704	324.800
Passività per imposte differite	(11.907)	(15.072)	3.165
Attività per imposte anticipate nette	8.537.597	8.209.632	327.965

Le imposte anticipate si riferiscono principalmente a:

- ✓ fondi tassati, quali il fondo svalutazione crediti e quello relativo al salario variabile;
- ✓ costi accessori alle operazioni di aumento del capitale sociale;
- ✓ all'iscrizione della fiscalità differita relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs).
- ✓ all'imposta anticipata stanziata sulle perdite fiscali.

La variazione dell'esercizio è prevalentemente riferita: *(i)* al riversamento della fiscalità anticipata relativa agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs) dovuto al decremento del fair value negativo dei contratti Irs in essere.
Le imposte differite passive si riferiscono al disallineamento del valore fiscale dei prestiti obbligazionari.

Nota 8) Crediti vari e altre attività non correnti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Crediti tributari	0	4.489	(4.489)
Verso altri	3	3	0
Depositi cauzionali	20.336	19.156	1.180
Crediti vari e altre attività non correnti	**20.338**	**23.648**	**(3.309)**

La voce Crediti vari e altre attività non correnti risulta sostanzialmente in linea con il dato rilevato al 31 dicembre 2015.

Nota 9) Partecipazioni

Le partecipazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Svalutazioni	30/09/2016
Partecipazioni in società controllate						
IGD Management srl	170.183.477					170.183.477
Millennium Gallery srl	14.463.025					14.463.025
Consorzio Proprietari Fonti del Corallo	6.800					6.800
Consorzio Proprietari C.C.Leonardo	52.000					52.000
Winmagazin S.A.	185.618					185.618
Consorzio Maremal'	0					0
Consorzio I Bricchi	4.335					4.335
IGD Property SIINQ	202.167.074					202.167.074
Punta di ferro siinq spa	129.449.337					129.449.337
Arco campus srl	1.506.779					1.506.779
Partecipazioni in società collegate						
Rgd Ferrara 2013 srl	50.000					50.000
Unipol sai sgr	4.360.062	12.740	(4.372.802)			0
Partecipazioni in altre imprese	83.974	0	0	0	0	83.974
Totale	522.612.481	12.740	(4.372.802)	0	0	518.152.419

In data 9 settembre, a seguito dell'esercizio dell' opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. della quota detenuta da IGD, pari al 20%, è avvenuta la cessione di UnipolSai SGR S.p.A. al prezzo di Euro 4.465.737,40.

Nota 10) Attività finanziarie non correnti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Attività finanziarie non correnti	100.000	100.000	0

Le attività in oggetto sono relativi ad un finanziamento fruttifero, di Euro 100.000, erogato a favore della Fondazione Virtus Pallacanestro.

Nota 11) Crediti commerciali e altri crediti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Crediti commerciali e altri crediti	15.806.562	17.721.792	(1.915.230)
Fondo svalutazione crediti	(10.501.783)	(10.622.920)	121.137
Crediti commerciali e altri crediti	**5.304.779**	**7.098.872**	**(1.794.093)**

I crediti commerciali netti risultano in decremento rispetto al 31 dicembre 2015. Tali crediti sono al netto del fondo svalutazione crediti che riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie.

A seguito del secondo e definitivo riparto del Fallimento Darsena FM sono stati incassati Euro 179.947 oltre Iva che hanno determinato il riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti relativo per Euro 179.947.

Il fondo svalutazione crediti riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie. Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il dettaglio degli accantonamenti e degli utilizzi:

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	31/12/2015	Utilizzi	Svalutazione /(utilizzi) interessi di mora	Accantonamenti	Eccedenza Darsena	30/09/2016
Fondo Svalutazione crediti	**10.622.920**	**-396.529**	**(8.477)**	**463.815**	**(179.947)**	**10.501.783**

Nota 12) Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	166.550	8.949	157.601
Rgd ferrara 2013 s.r.l.	186.444	355.413	(168.969)
Igd management srl	32.407	33.327	(920)
Porta Medicea srl	45.987	38.972	7.016
Igd Property siinq	200.613	1.919	198.694
Millennium gallery srl	3.873	0	3.873
Punta di ferro siinq spa	65.982	219	65.762
Winmagazine sa	8.769	1.724	7.045
Arco Campus s.r.l.	32	0	32
Coop Sicilia	12.159		12.159
Adriatica Luce e Gas s.r.l.	11.129	11.368	(239)
Viaggia con noi Srl	66	66	(1)
Unicoop Tirreno Scarl	31.147	28.828	2.319
DistribuzioneCentro Sud s.r.l.	277.473		277.473
Distribuzione Lazio Umbria s.r.l.	(67)		(67)
Librerie Coop S.p.A.	6.908	8.827	(1.919)
Robintur S.p.A.	0	147	(147)
Consorzio La Torre	437		437
Consorzio Porta a Mare	0	37.000	(37.000)
Consorzio Katanà	163	0	163
Crediti commerciali e altri crediti verso parti correlate	**1.050.071**	**526.759**	**523.312**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

Nota 13) Altre attività correnti

	30/09/2016	31/12/2015	*Variazioni*
Crediti tributari			
Erario c/iva	694.588	5.618	688.970
Erario c/ires	482.334	421.350	60.984
Erario c/irap	795.495	941.775	(146.280)
Verso altri			
Ratei e risconti	842.194	287.983	554.211
Costi sospesi	126.000	22.500	103.500
Altri	71.609	234.646	(163.037)
Altre attività correnti	**3.012.220**	**1.913.872**	**1.098.348**

Le altre attività correnti sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari ad Euro 1.098.348 e le variazioni sono dovute principalmente: *(i)* all'incremento del credito Iva; *(ii)* all'incremento della voce Ratei e risconti per effetto di costi manifestatisi nel periodo ma non di competenza.

Nota 14) Altre attività correnti vs parti correlate

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Crediti da consolidato fiscale	**232.478**	**68.983**	**163.495**
Dettaglio:			
Millennium gallery Srl	107.973	1.977	105.996
Igd property siinq Spa	124.505	67.006	57.499

La voce accoglie i crediti maturati dalla Società nei confronti delle società Millennium Gallery s.r.l. e Igd Property SIINQ S.p.A. e l'incremento è relativo al trasferimento dei redditi imponibili al 30 settembre 2016 e dei crediti Ires delle società controllate al consolidato fiscale.

Nota 15) Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Verso collegate	151.234	151.307	(73)
Verso altre parti correlate	119.732.889	51.296.102	68.436.787
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti verso parti correlate	**119.884.123**	**51.447.409**	**68.436.714**

Il credito verso collegate rappresenta il finanziamento oneroso concesso nel corso dell'esercizio 2013 alla società RGD Ferrara 2013 s.r.l. per un importo in linea capitale pari ad Euro 150.000, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 350 punti base.

Il credito verso altre parti correlate deriva dai finanziamenti concessi dalla Società alle controllate Igd Property SIINQ S.p.A., Millennium Gallery s.r.l. e Igd Management S.r.l., oltre a interessi regolati al tasso Euribor 3 mesi e spread pari a 50 punti base e, nel dettaglio:

- ✓ finanziamento concesso a Igd Property SIINQ S.p.A. a maggio 2016, di importo pari ad Euro 2.900.000;
- ✓ finanziamento concesso a Igd Property SIINQ S.p.A. a maggio 2016, di importo pari ad Euro 30.000.000;
- ✓ finanziamento concesso a Millennium Gallery s.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 300.000;
- ✓ finanziamento concesso a Millennium Gallery s.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 4.988.000;

- ✓ finanziamento concesso a Igd Management S.r.l., già in essere al 31 dicembre 2015, di importo pari ad Euro 15.000.000;
- ✓ finanziamento concesso a Igd Management S.r.l. di importo pari ad Euro 64.750.000. Con riferimento a tale finanziamento si segnala che, nel corso del periodo, sono stati erogati ulteriori Euro 36.500.000 in aggiunta agli Euro 28.250.000 già in essere al 31 dicembre 2015.

A questi si aggiunge un credito, derivante dall'utilizzo di un conto improprio (tesoreria di Gruppo), nei confronti di Millennium Gallery s.r.l., per un importo pari ad Euro 1.733.497.

Nota 16) Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti	71.987.433	8.512.703	63.474.730
Cassa	19.983	59.003	(39.020)
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	**72.007.416**	**8.571.706**	**63.435.710**

La liquidità temporaneamente in eccesso, conseguente all'emissione del prestito obbligazionario di Euro 300 milioni, ha determinato l'incremento della voce "Disponibilità liquide e altre disponibilità liquide equivalenti".

Nota 17) Patrimonio Netto

	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Capitale sociale	599.760.278	599.760.278	0
Riserva sovrapprezzo azioni	29.971.151	39.971.151	(10.000.000)
Altre riserve	**351.272.881**	**331.475.850**	**19.797.031**
Riserva legale	119.952.056	109.952.056	10.000.000
Riserva avanzi da fusione	0	3.955.934	(3.955.934)
Riserva di Cash Flow Hedge	(24.623.150)	(21.930.915)	(2.692.235)
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.595.515	29.806.440	(210.925)
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	(6.155.903)	0
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(18.088)	(18.088)	0
Riserva Fair Value	232.522.451	213.204.349	19.318.102
Riserva disponibile per cessione immobile	0	2.661.977	(2.661.977)
Utili del gruppo	**23.638.250**	**45.011.306**	**(21.373.056)**
Utile (Perdite) a nuovo	214	106	108
Utile (Perdita) dell'esercizio	23.638.036	45.011.200	(21.373.164)
Totale Patrimonio netto	**1.004.642.560**	**1.016.218.585**	**(11.576.026)**

Nel corso del presente esercizio, come deliberato in sede di assemblea dei soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015 si è provveduto: *(i)* all'utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per Euro 10.000.000 ad integrazione della riserva legale; *(ii)* all'integrazione della riserva legale come sopra evidenziato per Euro 10.000.000, la quale, pertanto, risulta interamente formata nella misura stabilita dall'art. 2430 C.C.; *(iii)* alla riclassifica da "Riserva disponibile per cessione immobile" a riserva di utili a nuovo per Euro 2.661.977; *(iv)* a destinare l'utile civilistico, per Euro 19.318.102, alla Riserva Fair Value; *(v)* alla distribuzione del dividendo relativo all'esercizio 2015, pari ad Euro 32.521.825,24, attraverso l'utilizzo integrale della Riserva avanzo da fusione per un importo pari ad Euro 3.955.934,45 e della riserva emissione prestito obbligazionario per un importo pari ad Euro 210.924,41 e, per l'importo residuo, pari ad Euro 28.354.966,38, delle riserve di utili a nuovo.

Inoltre il patrimonio netto si è movimentato per effetto dell'adeguamento delle riserve di CFH relativo ai contratti derivati in essere per un importo pari ad Euro -2.692.235 e dell'utile del periodo, pari ad Euro 23.638.036.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis del codice civile, si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio netto con l'indicazione della loro origine, della possibilità di utilizzazione e distribuibilità. Si precisa che la Riserva da Fair Value incorpora la Riserva da Rivalutazione ai sensi di Legge 266/2005 pari a Euro 150.411.622 al netto dell'imposta sostitutiva pari ad Euro 20.510.676.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
€/000				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	599.760.278				
Riserve di capitale:					
Riserva da sovrapprezzo azioni	29.971.151	A, B	28.769.525		
Riserva emissione prestito obbligazionario	29.595.515	A, B	0		
Totale riserve di capitale	**59.566.666**		**28.769.525**		
Riserve di utili:					
Riserva legale	119.952.058	B	119.952.058		
Riserva fair value	232.522.451	B	232.522.451		
Riserva di Cash Flow Hedge	(24.623.150)	—			
Riserva costi aumento capitale sociale	(6.155.903)	—			
Rideterminazione dei piani a benefici definiti	(18.088)	—			
Utili/Perdite a Nuovo	214	A, B, C	214		
Totale riserve di utili	**321.677.580**		**352.474.721**	0	
Totale riserve	**381.244.246**		**381.244.246**		
Quota non distribuibile			352.474.507		
Residua quota distribuibile			**28.769.739**	**0**	

Legenda:
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci

Nota 18) Passività finanziarie non correnti

	Durata	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Debiti per Mutui		**255.220.851**	**267.663.232**	**(12.442.381)**
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	7.989.738	0	7.989.738
09 Interbanca IGD	25/09/2006 - 05/10/2021	60.314.419	70.004.692	(9.690.273)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	6.560.009	7.546.545	(986.536)
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	48.098.640	51.088.229	(2.989.589)
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	7.949.644	8.245.209	(295.565)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	20.527.165	21.571.767	(1.044.602)
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	19.709.159	20.497.907	(788.748)
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	11.146.026	11.609.518	(463.492)
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	23.868.511	25.295.451	(1.426.940)
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	17.559.941	18.341.105	(781.164)
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	31.497.599	33.462.809	(1.965.210)
Debiti per prestiti obbligazionari		**573.516.851**	**282.349.799**	**291.167.052**
Bond 122,90ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	6.722.435	(6.722.435)
Bond 22 ML	07/05/2013- 07/05/2017	0	1.210.084	(1.210.084)
Bond 150 ML	07/05/2014 - 07/01/2019	124.105.562	123.848.785	256.777
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	151.788.633	150.568.495	1.220.138
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	297.622.656	0	297.622.656
Debiti verso altri finanziatori		4.329.968	4.563.683	(233.715)
Sardaleasing per sede Bologna	30/04/2009 - 30/04/2027	4.329.968	4.563.683	(233.715)
Passività finanziarie non correnti		**833.067.670**	**554.576.714**	**278.490.956**

Debiti per mutui

I debiti per mutui sono garantiti da ipoteche iscritte sugli immobili posti a garanzia dei finanziamenti stessi e la variazione è dovuta alla riclassifica nelle passività finanziarie correnti delle quote capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi, oltre alla rinegoziazione della scadenza del mutuo BNL Rimini al 2021.

Debiti per Prestiti obbligazionari

A seguito dell'operazione deliberata in data 17 maggio 2016 dal Consiglio di Amministrazione, in data 31 maggio 2016 la Società ha emesso un nuovo prestito obbligazionario per un ammontare pari ad Euro 300 milioni. I costi accessori all'operazione sono stati pari ad Euro 2.538 migliaia. In data 10 febbraio 2016, la Società ha sottoscritto con diverse controparti bancarie, per un nozionale totale di 300 milioni di Euro, a copertura del rischio di tasso di interesse derivante dalla prospettata ed altamente probabile emissione di un prestito obbligazionario per totali 300 milioni di Euro, contratti derivati Interest Rate Swap Forward Starting a un tasso pari allo 0,119%. Tale operazione è stata chiusa in data 31 maggio 2016 e ha determinato un decremento della riserva di Cash Flow Hedge per Euro 1.859 migliaia. Il riversamento a conto economico avverrà sulla base dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato per la durata del prestito obbligazionario. Di seguito si riporta la tabella con il dettaglio dei prestiti obbligazionari:

	Quota non corrente	Quota corrente				Quota non corrente	Quota corrente		
Debiti per prestiti obbligazionari	31/12/2015	31/12/2015	Emissione prestito obbligazionario	Rilascio ammortamento costi accessori al 31/12/15	oneri finanziari al 30/09/2016	30/09/2016	30/09/2016	Tasso di interesse nominale	Tasso di interesse effettivo
Bond 150 ML	124.900.000					124.900.000			
costi accessori all'operazione	(1.061.215)			256.777		(784.438)			
Rateo cedola 31.12.15		4.747.097			(4.747.097)				
Interessi pagati					4.839.875				
Rateo cedola 30.09.16					3.530.770		3.530.770		
Totale Bond 150 ML	123.838.785	4.747.097	0	256,777	3.623.548	124.105.562	3.530.770	3,875%	4,17%
Bond 122,90ML	6.785.368						6.785.369		
costi accessori all'operazione	(62.905)			34.804			(28.330)		
Rateo cedola 31.12.15		181.275			(181.275)				
Interessi pagati					294.148				
Rateo cedola 30.09.16					117.658		117.658		
Totale Bond 122,90ML	6.722.465	181.275	0	34.804	230.529	0	6.874.697	4,386%	5,07%
Bond 22 ML	1.214.631						1.214.631		
costi accessori all'operazione	(4.547)			2.502			(2.046)		
Rateo cedola 31.12.15		34.240			(34.240)				
Interessi pagati					52.654				
Rateo cedola 30.09.16					21.062		21.062		
Totale Bond 22 ML	1.210.084	34.240	0	2.502	39.476	0	1.233.648	4,355%	4,52%
Bond 162 ML	162.000.000					162.000.000			
costi accessori all'operazione	(11.431.905)			1.220.138		(10.211.767)			
Rateo cedola 31.12.15		2.879.295			(2.879.295)				
Interessi pagati					4.293.000				
Rateo cedola 30.09.16					1.905.366		1.905.366		
Totale Bond 162 ML	150.568.095	2.879.295	0	1.220.138	3.318.091	151.788.233	1.905.366	2,85%	3,94%
Bond 300 ML			300.000.000			300.000.000			
costi accessori all'operazione			(2.538.094)	160.750		(2.377.344)			
Rateo cedola 31.12.15							0		
Interessi pagati									
Rateo cedola 30.09.16					2.506.849		2.506.849		
Totale Bond 300 ML			297.461.906	160.750	2.506.849	297.622.656	2.506.849	2,50%	2,80%*
* comprensivo dell'effetto della Riserva di Cash Flow Hedge									
Totale prestiti Obbligazionari	282.349.799	7.841.907	297.461.906	1.674.771	9.609.484	573.516.861	16.051.350		
Riserva di Cash Flow Hedge (bond 300 ML)			(1.858.500)	104.484		(1.754.016)			
Totale oneri finanziari				1.779.255	9.609.484				

Nota 19) Fondo Trattamento di fine rapporto

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo TFR:

	Saldo al 01/01/15	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 31/12/2015
Fondo TFR	1.188.237	(136.405)	(19.357)	212.288	21.921	**1.267.684**

	Saldo al 01/01/16	(Utili)/perdite attuariali	Utilizzo	Accantonamento	oneri finanziari IAS 19	Saldo al 30/09/2016
Fondo TFR	1.267.684	0	(36.496)	126.514	21.856	1.378.558

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

In particolare, il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello *IAS 19*, dall'indice Iboxx Corporate A con duration 10+ rilevato alla data della valutazione. L'applicazione di un tasso annuo di attualizzazione desunto dall'indice Iboxx Corporate AA con duration 10+ non avrebbe comportato effetti significativi.

Nota 20) Fondi per rischi ed oneri futuri

	31/12/2015	Utilizzi	Accantonamenti	30/09/2016
F.do imposte e tasse	1.091.580	(147.149)	195.756	1.140.187
F.do salario variabile	482.469	(451.729)	412.808	443.548
F.do rischi ed oneri diversi	2.584.342			2.584.342
Fondi per rischi ed oneri futuri	**4.158.391**	**(598.878)**	**608.564**	**4.168.077**

Fondo imposte e tasse

Tale fondo si riferisce ad accantonamenti effettuati a fronte degli oneri che potrebbero emergere in relazione ad accertamenti tributari ed altre probabili passività fiscali. Gli incrementi sono relativi all'ulteriore accantonamento per fronteggiare i possibili esiti dei contenziosi IMU/ICI in essere, aventi ad oggetto principalmente nuove determinazioni di classamento e di rendite catastali in relazione a due centri commerciali.

Fondo salario variabile

Il fondo salario variabile è relativo alla retribuzione variabile spettante che verrà erogata ai dipendenti nel 2017 sulla base della stima del risultato conseguito dal Gruppo nell'esercizio 2016. L'utilizzo è a fronte dell'erogazione avvenuta nel primo semestre 2016.

F.do rischi ed oneri diversi

Tali fondi accolgono accantonamenti per rischi connessi a contenziosi in essere e accantonamenti per probabili oneri futuri. Per maggiori informazioni si rimanda alla nota 43).

Nota 21) Debiti vari e altre passività non correnti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti per imposta sostitutiva	78.536	153.388	(74.852)
Altre passività	5.713	5.713	0
Debiti vari e altre passività non correnti	**84.249**	**159.101**	**(74.852)**

La voce Debiti per imposta sostitutiva contiene la quota non corrente del debito per imposta sostitutiva relativa alla plusvalenza, determinatasi in occasione del conferimento sull'ipermercato Centro Lame e in scadenza nel giugno 2018.

Di seguito si riportano i debiti verso parti correlate:

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Depositi cauzionali v/Coop Alleanza 3.0	8.340.465	8.340.465	0
Depositi cauzionali Unicoop Tirreno Scarl	1.002.500	1.007.438	(4.938)
Depositi cauzionali Distribuzione Centro Sud s.r.l.	450.000	0	450.000
Depositi cauzionali Adriatica Luce e Gas s.r.l.	30.000	30.000	0
Depositi cauzionali Campania Distribuzione Moderna s.r.l.	0	452.250	(452.250)
Debiti vari e altre passività non correnti verso parti correlate	**9.822.965**	**9.830.153**	**(7.188)**

I depositi cauzionali sono relativi alle somme versate per le locazioni degli ipermercati e delle gallerie. Si precisa che i depositi cauzionali sono produttivi di interessi a tassi di legge.

Il decremento dei depositi cauzionali verso Unicoop Tirreno e Campania Distribuzione Moderna è dovuto alla riclassifica degli stessi verso Distribuzione Centro Sud. Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39 per ulteriori informazioni.

Nota 22) Passività finanziarie correnti

	Durata	30/09/2016	31/12/2015	Variazione
Banca Pop. Emilia Romagna - Hot Money	16/12/2015 - 16/06/2016	0	16.700.000	(16.700.000)
Carisbo - Hot Money	16/12/2015 - 16/02/2016	0	10.001.233	(10.001.233)
Banco Popolare - Hot Money	16/12/2015 - 16/03/2016	0	3.500.000	(3.500.000)
Banco Popolare - Hot Money	18/12/2015 - 16/03/2016	0	9.000.000	(9.000.000)
Cassa di Risparmio del Veneto	15/12/2015 - 15/02/2016	0	15.001.973	(15.001.973)
Bnl - Bologna	16/12/2015 - 16/03/2016	0	18.500.000	(18.500.000)
Cassa risp. Firenze hot money	21/12/2015 - 22/02/2016	0	15.001.233	(15.001.233)
Banca Regionale Europea hot money	16/12/2015 - 16/02/2016	0	20.001.890	(20.001.890)
Cassa di Risparmio di Cesena c/c	a vista	0	4.996.228	(4.996.228)
Mps c/c	a vista	0	7.985.552	(7.985.552)
Emilbanca c/c	a vista	0	1.489.395	(1.489.395)
Totale debiti verso banche		**0**	**122.177.504**	**(122.177.504)**
04 BNL Rimini IGD MALATESTA - Rimini	06/09/2006 - 06/07/2021	2.002.469	11.388.031	(9.385.562)
05 BreBanca IGD MONDOVICINO (Galleria)	23/11/2006 - 10/01/2023	998.404	970.109	28.295
06 Unipol Lungosavio IGD	31/12/2008 - 31/12/2023	602.360	567.802	34.558
09 Interbanca IGD	25/09/2008-05/10/2021	13.033.323	12.731.069	302.254
08 Carisbo Guidonia IGD TIBURTINO	27/03/2009 - 27/03/2024	4.131.771	4.136.127	(4.356)
07 Carige Nikefin Asti I BRICCHI	31/12/2008 - 31/03/2024	1.391.258	1.325.580	65.678
13 CR Veneto Mondovì (Retail Park)	08/10/2009 - 01/11/2024	1.825.218	1.728.868	96.350
10 Mediocredito Faenza IGD	05/10/2009 - 30/06/2029	933.333	933.333	0
14 MPS Palermo (Galleria)	21/12/2010 - 30/11/2025	1.942.043	1.918.189	23.854
17 Carige Palermo IGD (Iper)	12/07/2011 - 30/06/2027	1.619.283	1.536.922	82.361
15 CentroBanca Cone (Galleria)	22/12/2010 - 31/12/2025	2.640.000	2.640.000	0
18 Cassa risp Firenze ipotecario	20/12/2011 - 19/12/2016	9.995.258	19.979.018	(9.983.760)
Totale debiti per mutui		**41.114.720**	**59.855.048**	**(18.740.328)**
Leasing Sede Igd	30/04/2009 - 30/04/2027	310.366	302.914	7.452
Aggiustamento prezzo Punta di Ferro		0	1.592.044	(1.592.044)
Totale debiti verso altri finanziatori		**310.366**	**1.894.958**	**(1.584.592)**
Bond 122,9 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	6.874.697	191.275	6.683.422
Bond 22 ML	07/05/2013 - 07/05/2017	1.233.648	34.240	1.199.408
Bond 150 ML	07/06/2014 - 07/01/2019	3.530.770	4.747.097	(1.216.327)
Bond 162 ML	21/04/2015 - 21/04/2022	1.905.386	2.979.295	(1.073.909)
Bond 300 ML	31/05/2016 - 31/05/2021	2.506.849	0	2.506.849
Totale debiti per prestiti obbligazionari		**16.051.350**	**7.951.907**	**8.099.443**
Passività finanziarie correnti		**57.476.436**	**191.879.417**	**(134.402.981)**
Totale passività finanziarie correnti verso parti correlate		**15.259.467**	**2.000.089**	**13.259.378**

Le passività finanziarie correnti verso terzi contengono la quota corrente relativa al contratto di leasing per l'acquisto della sede operativa e le quote correnti dei mutui e dei prestiti obbligazionari in essere, comprensive del rateo interessi maturato.

Le principali variazioni delle *passività finanziarie correnti* sono riconducibili:

- ✓ alla riduzione delle linee di finanziamento a breve termine (hot money), sostituite da passività finanziarie non correnti a seguito dell'emissione del prestito obbligazionario commentato in nota 18;
- ✓ al pagamento del debito per aggiustamento del prezzo di acquisto della partecipazione nella società Punta di Ferro;
- ✓ al pagamento delle quote capitale in scadenza nell'esercizio sui mutui in essere e alla corrispondente riclassifica delle quote in scadenza nell'esercizio successivo dalle passività finanziarie non correnti;
- ✓ alla riclassifica dalle passività finanziarie non correnti del prestito obbligazionario in scadenza in data 7 maggio 2017;
- ✓ all'incremento del debito relativo al conto corrente improprio in essere verso le controllate Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e Igd Management s.r.l., rispettivamente per Euro 20.224 ed Euro 15.235.514, oltre al rateo interessi maturato.

Nota 23) Posizione finanziaria netta

Nella tabella di seguito riportata è presentata la posizione finanziaria netta al 30 settembre 2016 e al 31 dicembre 2015. Si precisa inoltre che la posizione finanziaria netta, anche in termini comparativi, non contiene la valorizzazione dei derivati funzionali all'attività di copertura i quali per loro natura non rappresentano valori monetari.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	30/09/2016	31/12/2015
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	(72.007.416)	(8.571.706)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti vs. parti correlate	(119.884.123)	(51.447.409)
LIQUIDITA'	**(191.891.539)**	**(60.019.115)**
Passività finanziarie correnti vs. parti correlate	15.259.467	2.000.089
Passività finanziarie correnti	0	123.769.548
Quota corrente mutui	41.114.720	59.855.048
Passività per leasing finanziari quota corrente	310.366	302.914
Prestiti obbligazionari quota corrente	16.051.350	7.951.907
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	**72.735.903**	**193.879.506**
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO	**(119.155.636)**	**133.860.391**
Attività finanziarie non correnti	(100.000)	(100.000)
Passività per leasing finanziari quota non corrente	4.329.968	4.563.683
Passività finanziarie non correnti	255.220.851	267.663.232
Prestiti obbligazionari	573.516.851	282.349.799
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO	**832.967.670**	**554.476.714**
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	**713.812.034**	**688.337.105**

Nota 24) Debiti commerciali e altri debiti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti commerciali e altri debiti	6.757.087	7.487.998	(730.911)

Il decremento dei debiti commerciali è dovuto principalmente al pagamento delle ritenute a garanzia sugli appalti relativi all'investimento di Chioggia.

Nota 25) Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	277.396	140.254	137.142
Igd management srl	10.084	9.856	228
Consorzio Lame	8.075	8.075	0
Consorzio La Torre - PA	53.589	4.500	49.089
Consorzio Conè	134.122	622	133.500
Consorzio Chioggia	0	54.517	(54.517)
Consorzio Porta a Mare	43.490	0	43.490
Consorzio Proprietari Leonardo	0	3.522	(3.522)
Consorzio I Bricchi	35.794	104.420	(68.626)
Unicoop Tirreno Scarl	68.555	0	68.555
Consorzio Crema	4.003	4.003	(0)
Consorzio Fonti del Corallo	14.640	19.260	(4.620)
Adriatica Luce e Gas	45	0	45
DistribuzioneCentro Sud s.r.l.	675	0	675
Consorzio Centro Le Maioliche	(2.892)	0	(2.892)
Consorzio Clodl	436	0	436
Debiti commerciali e altri debiti verso parti correlate	**648.012**	**349.029**	**298.983**

Si rimanda a quanto riportato nella Nota 39.

Nota 26) Passività per imposte

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Irpef /addizionali regionali e comunali	148.440	341.820	(193.380)
Debito per Iva	0	809.375	(809.375)
Imu e debiti vs Consorzio di bonifica	1.404.051	10.900	1.393.151
Debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenze	78.535	80.470	(1.935)
Passività per imposte	**1.631.026**	**1.242.565**	**388.461**

L'incremento delle passività per imposte è sostanzialmente imputabile allo stanziamento dell'Imu di competenza del terzo trimestre 2016. La voce contiene inoltre la quota corrente del debito per imposta sostitutiva sulle plusvalenza sull'ipermercato Lame, oltre ai debiti per trattenute Irpef a dipendenti.

Nota 27) Altre passività correnti

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Previdenziali e assicurativi	93.155	180.814	(87.659)
Assicurativi	8.000	8.000	0
Verso personale dipendente	490.687	336.245	154.442
Depositi cauzionali	2.774.973	2.283.022	491.951
Debiti vs azionisti per dividendi	1.026	848	178
Acconti esigibili entro esercizio	228.131	62.829	165.302
Altre passività	155.645	283.227	(127.582)
Altre passività correnti	**3.751.617**	**3.154.985**	**596.632**

Le altre passività correnti si riferiscono prevalentemente ai depositi cauzionali rilasciati dai tenants.

Nota 28) Altre passività correnti vs parti correlate

	30/09/2016	31/12/2015	Variazioni
Debiti per consolidato fiscale	354.345	181.531	172.814
Dettaglio:			
Igd management srl	*248.272*	*131.164*	*117.108*
Porta Medicea srl	*100.128*	*50.367*	*49.761*
Punta di Ferro Siinq S.p.A.	*5.944*	*0*	*5.944*
Altri debiti	30.984	4.891.428	(4.860.444)
Passività correnti vs parti correlate	**385.329**	**5.072.959**	**(4.687.630)**

Il decremento della voce è prevalentemente da ricondurre all'imputazione a conto economico dei canoni di locazione relativi al primo trimestre 2016 conseguenti alla fatturazione anticipata nei confronti della controllante Coop Alleanza 3.0 avvenuta nell'esercizio precedente.

Il debito per consolidato fiscale, al 30/09/2016, di importo pari ad Euro 248.272 e l'incremento è relativo al trasferimento al consolidato fiscale 2016 delle perdite fiscali, al netto dei crediti Ires delle società Porta Medicea srl., Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e IGD Management s.r.l..

Nota 29) Ricavi

		30/09/2016	30/09/2015	Variazione
Ipermercati di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	*a.1*	21.004.106	20.635.782	*368.324*
Supermercato di proprietà - Locazioni e affitti d'azienda verso parti correlate	*a.2*	1.274.402	1.274.402	*0*
TOTALE IPERMERCATI/SUPERMERCATI	**a**	**22.278.508**	**21.910.184**	**368.324**
Gallerie di proprietà, in usufrutto, uffici e city center	*b.1*	29.801.742	29.769.988	*31.754*
Locazioni		4.674.667	5.189.469	*(514.802)*
Verso parti correlate		3.103.033	3.115.933	(12.900)
Verso terzi		1.571.634	2.073.536	(501.902)
Affitti d'azienda		25.127.075	24.580.519	*546.556*
Verso parti correlate		226.384	196.394	29.990
Verso terzi		24.900.691	24.384.125	516.566
Gallerie di proprietà di terzi	*b.2*	2.413.769	2.483.850	*(70.081)*
Locazioni		144.937	145.797	*(860)*
Verso parti correlate		23.532	23.532	0
Verso terzi		121.405	122.265	(860)
Affitti d'azienda		2.268.832	2.338.053	*(69.221)*
Verso parti correlate		37.688	0	37.688
Verso terzi		2.231.144	2.338.053	(106.909)
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee	*b.3*	1.088.545	965.584	122.961
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee		1.088.545	965.584	122.961
Ricavi contratti Diversi e locazioni temporanee vs correlate		0	0	0
TOTALE GALLERIE	**b**	**33.304.056**	**33.219.422**	**84.634**
TOTALE GENERALE	**a+b**	**55.582.564**	**55.129.606**	**452.958**
di cui correlate		25.669.145	25.247.328	421.817
di cui terzi		29.913.419	29.882.278	31.141

I ricavi da locazione e affitto d'azienda risultano in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per Euro 452.958.

I ricavi derivanti dalle locazioni degli ipermercati e supermercati di proprietà risultano in incremento per circa Euro 368.324, per effetto del contributo, per l'intero periodo, dell'ipermercato sito nel Retail Park Clodi a Chioggia.

I ricavi derivanti dalle locazioni e dagli affitti d'azienda delle gallerie, uffici e city center, risultano in incremento di Euro 84.634 principalmente per effetto del contributo, per l'intero periodo, dell'apertura del Retail Park Clodi, inaugurato nel

maggio 2015 e del riversamento a conto economico dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti determinato a seguito del secondo riparto definitivo del Fallimento Darsena FM. Tali incrementi sono stati parzialmente compensati dalla riduzione dei ricavi derivante dalla dismissione del City Center Rizzoli, avvenuta a fine maggio 2015.

Nota 30) Altri proventi

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazione*
Rimborsi diversi	7.362	337	7.025
Sopravvenienze attive/(passive)	(4.214)	0	(4.214)
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	45.967	63.607	(17.640)
Altri ricavi diversi	64.299	14.721	49.578
Altri proventi verso terzi	**113.414**	**78.665**	**34.749**
Rimborsi diversi vs correlate	36.511	22.064	14.447
Ricavi per Pilotage e oneri di cantiere	4.600	47.988	(43.388)
Ricavi per mandato di gestione patrimoniale e gestione affitti vs correlate	27.634	30.050	(2.416)
Servizi amministrativi Vs correlate	1.146.169	985.093	161.076
Altri proventi verso parti correlate	**1.214.914**	**1.085.195**	**129.719**
Altri proventi	**1.328.328**	**1.163.860**	**164.468**

L'incremento degli "altri proventi" conseguiti dalla società nel corso del periodo è sostanzialmente riconducibile all'andamento fatto registrare dalla voce "Ricavi per servizi amministrativi verso parti correlate", il cui incremento è sostanzialmente da ricondursi al corrispettivo per il service amministrativo e tecnico nei confronti della controllata Punta di Ferro Siinq S.p.A., acquisita nel mese di dicembre 2015.

Nota 31) Costi per servizi

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazione*
Costi per servizi verso terzi	**6.927.812**	**7.394.838**	**(467.026)**
Affitti passivi	2.601.696	2.600.692	1.004
Spese promozionali e per inserzioni/pubblicità	148.218	370.169	(221.951)
Spese gestione centri	1.360.538	1.459.731	(99.193)
Assicurazioni	318.217	328.892	(10.675)
Onorari e compensi	75.044	49.767	25.277
Compensi ad organi sociali	564.820	556.509	8.311
Compensi società di revisione	78.075	78.004	71
Consulenze	557.619	566.449	(8.830)
Manutenzioni, riparazioni	150.024	305.626	(155.602)
Altri costi per servizi	1.073.561	1.078.999	(5.438)
Costi per servizi verso parti correlate	**1.325.452**	**1.262.706**	**62.746**
Affitti passivi	1.800	1.800	0
Service	225.390	209.917	15.473
Spesa gestione centri	998.999	979.521	19.478
Assicurazioni	24.774	11.431	13.343
Compensi ad organi sociali	74.489	60.037	14.452
Costi per servizi	**8.253.264**	**8.657.544**	**(404.280)**

La voce costi per servizi evidenzia un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 404.280.

I principali decrementi hanno riguardato: *(i)* le manutenzioni ordinarie *(ii)* le spese promozionali, in decremento rispetto al periodo precedente, in cui furono sostenuti dei costi connessi all'apertura di Chioggia; *(iii)* i costi per pilotage, in decremento per le attività realizzate nel 2015 in relazione all'apertura del retail park Clodi.

Nota 32) Costi del Personale

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo del personale:

	30/09/2016	30/09/2015	Variazione
Salari e stipendi	2.692.783	2.474.433	218.350
Oneri sociali	756.329	715.130	41.199
Trattamento di fine rapporto	168.416	198.841	(30.425)
Altri costi	106.286	93.861	12.425
Costo del personale	**3.723.814**	**3.482.265**	**241.549**

La voce "costo del personale" risulta in lieve incremento rispetto a quanto rilevato nel periodo precedente per effetto di "una tantum" connesse al rinnovo del contratto di lavoro e per l'andata a regime di adeguamenti contrattuali.
La voce Trattamento di fine rapporto contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 42.903.

Nota 33) Altri costi operativi

	30/09/2016	30/09/2015	Variazione
IMU/TASI/Tax property	3.949.239	3.820.189	129.050
Altre imposte e tasse	40.456	30.521	9.935
Sopravvenienze (attive)/passive ordinarie	(11.203)	(14.584)	3.381
Registrazione contratti	175.152	165.338	9.814
Quote associative	94.719	98.251	(3.532)
Perdite su crediti	10.498	19.466	(8.968)
Carburanti, pedaggi	78.787	80.623	(1.836)
Abbonamenti riviste, cancelleria, stampati	22.443	56.912	(34.469)
Altri costi	70.137	61.541	8.596
Altri costi operativi	**4.430.228**	**4.318.257**	**111.971**

L'incremento degli altri costi operativi è sostanzialmente riconducibile all'imposta Municipale sugli immobili di proprietà, in incremento rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente per effetto delle imposte pagate con riferimento al Retail Park Clodì a Chioggia.

Nota 34) Ammortamenti e accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value

	30/09/2016	30/09/2015	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	(14.551)	(22.207)	7.656
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	(347.212)	(380.458)	33.246
Svalutazione crediti	(463.815)	(576.072)	112.257
Accantonamento per rischi ed oneri diversi	(145.755)	(162.250)	16.495
Ammortamenti e accantonamenti	**(971.333)**	**(1.140.987)**	**169.654**
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(247.219)	(675.347)	428.128
Variazioni di fair value	(3.220.053)	5.736.053	(8.956.106)
Totale Ammortamenti, accantonamenti, svalutazioni e variazioni di fair value	**(4.438.605)**	**3.919.719**	**(8.358.324)**

- ✓ Gli ammortamenti complessivi delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono in decremento per circa 40.902 di Euro.

- ✓ L'accantonamento al fondo svalutazione crediti nel periodo è pari a 463.815 di Euro, in decremento di 112.257 Euro rispetto all'analogo periodo dell'esercizio precedente. Tali accantonamenti sono stati effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti al fine di adeguare il valore degli stessi al presumibile valore di realizzo e risultano in decremento in seguito alla riduzione dei crediti in contenzioso. Si rimanda alla nota 23 per la movimentazione del fondo svalutazione crediti.
- ✓ Gli altri accantonamenti riflettono la stima dei probabili oneri a fronte di due contenziosi IMU in essere relativamente ai centri commerciali Le Maioliche (Faenza) e La Torre (Palermo).
- ✓ La voce "(svalutazione)/ripristini di immobilizzazioni in corso", pari a -247.219 Euro si riferisce alla svalutazione operata sull'iniziativa di sviluppo relativa all'ampliamento Porto Grande, iscritta tra le immobilizzazioni in corso.
- ✓ La voce "Variazioni di Fair value", pari a Euro 3.220.053, contiene: *(i)* le rivalutazioni nette, pari a 3.887.608 migliaia di Euro effettuate per adeguare il valore degli investimenti immobiliari al valore equo espresso dalla perizia al 30 giugno 2016; *(ii)* la rivalutazione, pari a 667.555 Euro, effettuata sul progetto Ampliamento Esp Ravenna.

Nota 35) Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazioni*
Dividendi da controllate	8.738.581	9.459.364	(720.783)
Dividendi da altre imprese	26	52	(26)
Risultato cessione Rizzoli	0	(292.863)	292.863
Svalutazione partecipazioni	0	(6.114)	6.114
Risultato cessione UnipolSai Investimenti SGR	92.935	0	92.935
Risultato gestione partecipazioni e cessione immobili	**8.831.542**	**9.160.439**	**(328.897)**

Il risultato registrato al 30 settembre 2016, pari ad Euro 8.831.542, è da imputare principalmente: *(i)* all'incasso dei dividendi da parte della società controllata IGD Property SIINQ S.p.A. e *(ii)* al risultato derivante dalla cessione della partecipazione in UnipolSai Investimenti Sgr, in relazione all'esercizio dell'opzione di acquisto da parte di UnipolSai Assicurazioni S.p.A..

Nota 36) Proventi e Oneri finanziari

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazioni*
Interessi attivi bancari	113.878	3.309	110.569
Interessi attivi e proventi diversi	10.355	4.925	5.430
Proventi finanziari verso terzi	**124.233**	**8.234**	**115.999**
Interessi attivi verso correlate	155.807	663.937	(508.130)
Proventi finanziari verso correlate	**155.807**	**663.937**	**(508.130)**
Proventi finanziari	**280.040**	**672.171**	**(392.131)**

I proventi finanziari sono in decremento principalmente per effetto della riduzione dei tassi applicati ai finanziamenti erogati alle società controllate (sia in relazione agli spread che al parametro Euribor applicati), parzialmente compensati dalla remunerazione delle disponibilità liquide in essere al 30 settembre 2016.

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazioni*
Interessi passivi vs imprese controllate	7.982	3.214	4.768
Interessi passivi dep.cauzionali	14.712	35.912	(21.200)
Oneri finanziari verso correlate	**34.634**	**39.126**	**(9.260)**
Interessi passivi bancari	143.879	117.307	26.572
Interessi mutui	2.589.591	4.065.605	(1.476.014)
Costo ammortizzato dei mutui	297.033	284.099	12.934
Differenziali IRS	6.233.845	6.629.607	(395.762)
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari componente equity	93.315	167.808	(74.493)
Oneri finanziari prestiti obbligazionari	9.609.494	7.827.068	1.782.426
Costo ammortizzato dei prestiti obbligazionari	1.685.949	1.063.369	622.580
Oneri finanziari su leasing	48.827	61.048	(12.221)
Interessi, commissioni e oneri diversi	566.587	400.694	165.893
Oneri finanziari verso terzi	**21.268.520**	**20.616.605**	**651.915**
Oneri finanziari	**21.303.154**	**20.655.731**	**647.423**

Gli oneri finanziari risultano in incremento principalmente per i maggiori oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario di Euro 300 milioni emesso in data 31 maggio 2016 e per i costi connessi all'ottenimento del rating.

Tali maggiori oneri sono stati parzialmente compensati dai minori oneri finanziari per effetto:

- dell'estinzione anticipata del finanziamento Centrobanca Coné iper;
- dei differenziali IRS;
- dell'operazione di scambio avvenuta nel mese di aprile 2015 in relazione ai prestiti obbligazionari.

Nota 37) Imposte sul reddito

	30/09/2016	30/09/2015	*Variazione*
Imposte Correnti	177.400	(209.832)	387.232
dettaglio:			
Ires	24.914	22.440	2.474
Irap	152.486	160.268	(7.782)
Credito Imposta Irap	0	(392.540)	392.540
Imposte Differite passive	(3.165)	(11.185)	8.020
Imposte Anticipate	9.727	(67.382)	77.109
Sopravvenienze attive/passive	51.411	99.122	(47.711)
Imposte sul reddito del periodo	**235.373**	**(189.277)**	**424.650**

L'effetto fiscale complessivo, corrente e differito, risulta pari ad Euro 235.373, in aumento rispetto al dato dell'esercizio precedente. La variazione è dovuta prevalentemente alla trasformazione, effettuata nell'analogo periodo dell'esercizio precedente, delle Eccedenze ACE non utilizzate in abbattimento dei redditi imponibili 2014 e 2015, in un credito d'imposta da far valere ai fini Irap.

Di seguito si forniscono le tabelle con evidenza dei calcoli relativi alla verifica dei requisiti economico e patrimoniale validi ai fini SIIQ:

Conto economico gestione esente e gestione imponibile (importi in Euro)	30/09/2016 totale	30/09/2016 gestione esente	30/09/2016 gestione imponibile
Totale ricavi e proventi operativi	56.910.892	52.140.777	4.770.115
Totale costi operativi	16.407.306	13.384.631	3.022.675
(Ammortamenti e accantonamenti)	(971.333)	(955.007)	-16.326
(Svalutazioni)/Ripristini immobilizzazioni in corso	(247.219)	(247.219)	0
Variazione del fair value - incrementi / (decrementi)	(3.220.053)	(3.220.053)	0
RISULTATO OPERATIVO	**36.064.981**	**34.333.867**	**1.731.114**
Risultato Gestione partecipazioni	8.831.542	8.738.581	92.961
Proventi finanziari	280.040	5.948	274.092
Oneri finanziari	21.303.154	20.162.567	1.140.587
Saldo della gestione finanziaria	**(21.023.114)**	**(20.156.619)**	**(866.496)**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**23.873.409**	**22.915.829**	**957.580**
Imposte sul reddito del periodo	235.373		235.373
UTILE **DEL PERIODO**	**23.638.036**	**22.916.829**	**722.207**

Verifica del requisito economico	30/09/2016
Valori dei ricavi derivanti da attività di locazione e assimilate (ricavi esenti) (A)	60.652.511
Componenti positivi (B)	65.702.624
Parametro reddituale (A/B)	**92,31%**

Verifica del requisito patrimoniale		30/09/2016
Immobili destinati alla locazione		1.179.418.715
Immobili in corso di costruzione		52.696.900
Partecipazioni in SIINQ		331.616.411
Totale Immobili destinati alla locazione, immobilizzazioni in corso e partecipazioni in SIINQ	A	**1.563.732.026**
TOTALE ATTIVO	B	**1.970.633.348**
Elementi esclusi dal rapporto:	C	**(217.192.096)**
Disponibilità liquide		(72.007.416)
Finanziamenti soc.gruppo		(119.884.123)
Crediti commerciali		(6.354.850)
Sede IGD SIIQ		(8.435.693)
Attività per strumenti derivati		0
Attività per imposte anticipate		(8.537.597)
Crediti Tributari		(1.972.417)
Totale attivo rettificato B-C=D	D	**1.753.441.252**
PARAMETRO PATRIMONIALE A/D		**89,18%**

Nota 38) Dividendi pagati e proposti

Nel corso dell'esercizio la capogruppo, come da assemblea di approvazione del bilancio del 31 dicembre 2015 tenutasi il 14 aprile 2016, ha provveduto alla distribuzione di un dividendo di 0,04 Euro per ognuna delle 813.045.631 azioni in circolazione, per un valore totale Euro 32.521.825,24.

Nota 39) Informativa sulle parti correlate

Di seguito si forniscono le informazioni richieste dallo IAS 24 par.18.

Informativa sulle parti correlate	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni Incrementi	Immobilizz. ed Decrementi
Coop Adriatica scarl	166.550	0	277.396	8.340.465	1	3	670.560	(73.114)
Viaggia con noi srl	66	0	0	0	0	0	0	
Libreria Coop spa	6.908	0	16.500	0	0	0	0	
Adriatica Luce e Gas	11.129	0	45	30.000	0	0	0	
Unicoop Tirreno Scarl	31.147	0	83.019	1.002.500	0	0	0	
Consorzio prop. Fonti del Cortillo	0	0	14.640	0	0	0	12.000	
Consorzio Conè	0	0	134.122	0	0	0	0	
Consorzio Clodi	0	0	436	0	0	0	0	
Consorzio Crema	0	0	4.003	0	0	0	0	
Consorzio I Bricchi	0	0	35.794	0	0	0	0	
Consorzio Katané	163	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Lamo	0	0	8.035	0	0	0	0	
Consorzio Leonardo	0	0	0	0	0	0	2.756	
Consorzio La Torre	437	0	33.589	0	0	0	0	
Consorzio Porta a Mare	0	0	43.490	0	0	0	0	
DistribuzioneCentro Sud s.r.l.	277.473	0	675	450.000	0	0	0	
Distribuzione Lazio Umbria srl	(67)	0	0	0	0	0	0	
Coop Sicilia	12.359	0	0	0	0	0	0	
Consorzio Centro Le Maioliche	0	0	(2.892)	0	0	0	0	
Rgd ferrara 2013	186.444	151.234	0	0	0	0	0	
Immobiliare Larice srl	32.407	79.750.200	258.356	0	20.243	0	0	
Punta di Ferro Siinq S.p.A.	65.982	0	5.944	0	13.239.224	0	0	
Millenium Gallery srl	111.846	7.016.101	0	0	0	0	0	
IGD PROPERTY SIINQ SPA	325.119	32.916.585	0	0	0	0	0	
Porta Medicea srl	45.987	0	100.128	0	0	0	7.175.160	
Win Magazin S.A.	8.769	0	0	0	0	0	0	
Arpo Campus s.r.l.	32	0	0	0	0	0	0	
Totale	1.382.549	119.884.123	1.033.341	9.822.965	15.259.467	3	8.060.476	(73.114)
Totale bilancio	9.599.548	119.984.123	11.542.045	9.907.214	905.863.573	20.338		
Totale incrementi/ decrementi del periodo							19.637.138	(396.937)
Incidenza %	13,36%	99,91%	8,95%	99,15%	1,68%	0,01%	41,05%	18,46%

Informativa sulle parti correlate	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Adriatica scarl	14.691.537	0	237.742	24.451
Robintur spa	38.086	0	0	0
Libreria Coop spa	309.931	0	0	0
Adriatica Luce e Gas	105.000	0	0	45
Campania Distribuzione Moderna	224.775	0	0	0
Unicoop Tirreno Scarl	2.564.600	0	62.137	1.481
Consorzio Conè	0	0	109.860	0
Consorzio Clodi	0	0	51.100	0
Consorzio I Bricchi	0	0	404.182	0
Consorzio Katané	81	0	0	0
Consorzio La Torre	192	0	189.779	0
Consorzio Porta a Mare	0	0	187.966	0
DistribuzioneCentro Sud s.r.l.	952.725	0	0	675
Distribuzione Lazio Umbria srl	142.500	0	0	0
Coop Sicilia	3.846.113	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	384	0	80.887	0
RTP-Robintur Travel Partner	9.818	0	0	0
Rgd ferrara 2013	361.444	3.746	0	0
Immobiliare Larice srl	90.585	109.925	1.800	0
Punta di Ferro Siinq S.p.A.	175.929	0	0	0
Millenium Gallery srl	2.493.872	16.780	0	0
IGD PROPERTY SIINQ SPA	765.929	25.357	0	1.306
Porta Medicea srl	100.691	0	0	0
Win Magazin S.A.	9.869	0	0	0
Totale	26.884.059	155.807	1.325.452	34.634
Totale bilancio	56.910.892	280.040	16.407.306	21.303.154
Incidenza %	47,24%	55,64%	8,08%	0,16%

La Società intrattiene rapporti finanziari ed economici con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., con altre società del gruppo Coop Alleanza 3.0 (Coop Sicilia S.p.A., Robintur S.p.A., Librerie Coop S.p.A., R.P.T. Robintur Travel Partner s.r.l., Adriatica Luce e Gas s.r.l.), con Unicoop Tirreno Scarl, Campania Distribuzione Moderna s.r.l. (società fusa, a partire dal 1° marzo 2016, in Distribuzione Centro Sud s.r.l.), Distribuzione Lazio Umbria s.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno Scarl) e Distribuzione Centro Sud s.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Scarl).
Le operazioni intercorse con parti correlate sono poste in essere alle normali condizioni di mercato e valutate al valore nominale.

Rapporti con Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e società ad essa facente capo

Le operazioni poste in essere con la controllante Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. sono relative a:

- locazioni attive di immobili del Patrimonio Immobiliare con destinazione a uso Ipermercato e supermercato; al 30 settembre 2016 l'importo dei corrispettivi dei contratti di locazione, compresi i rapporti di locazione di spazi commerciali, è pari a circa Euro 14,6 milioni;
- fornitura da parte di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. di servizi di elaborazione e inserimento dati ("*electronic data processing*");
- debiti per depositi cauzionali su contratti di locazione;
- acquisto di area e riaddebito di parte dei lavori sostenuti nel retail park di Chioggia;

Le operazioni poste in essere con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner s.r.l. sono relative alla locazione di unità immobiliari all'interno di centri commerciali. Al 30 settembre 2016, l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento ai contratti di locazione con Robintur S.p.A. e R.P.T. Robintur Travel Partner s.r.l. è rispettivamente pari a circa Euro 38 migliaia ed Euro 10 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Librerie Coop S.p.A. sono relative a rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in affitto d'azienda di unità immobiliari all'interno di Centri Commerciali e alla locazione del terzo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 30 settembre 2016, l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 310 migliaia.

Le operazioni poste in essere con Adriatica Luce e Gas S.r.l. sono relative alla locazione di una porzione del secondo piano dello stabile in cui IGD ha la propria sede operativa. Al 30 settembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti dal Gruppo con riferimento a tale contratto di locazione è pari a circa Euro 105 migliaia, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Centro Sud s.r.l. (società partecipata al 70% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. e al 30% da Unicoop Tirreno Scarl) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Guidonia e di Afragola per 953 migliaia di Euro, oltre a debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione.

Le operazioni poste in essere con Coop Sicilia S.p.A., società partecipata al 100% da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., hanno avuto ad oggetto rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 30 settembre 2016 i corrispettivi delle locazioni sono pari a circa Euro 3,8 milioni.

Rapporti con Unicoop Tirreno Scarl

Le operazioni poste in essere con Unicoop Tirreno Scarl si riferiscono a:

- debiti per depositi cauzionali sui contratti di locazione;

- rapporti commerciali ed economici attivi relativi all'assegnazione in locazione di immobili con destinazione ad uso Ipermercato. Al 30 settembre 2016 l'importo dei corrispettivi percepiti con riferimento a tali contratti di locazione è pari a circa Euro 2,6 milioni.

Le operazioni poste in essere con Distribuzione Lazio Umbria s.r.l. (società partecipata al 99,86% da Unicoop Tirreno) fanno riferimento alla locazione attiva dell'Ipermercato di Casilino e al supermercato di Civita Castellana per 142 migliaia di Euro.

Rapporti con altre società del Gruppo

Le operazioni poste in essere con le società controllate (dirette e indirette) Igd Management s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., IGD Property SIINQ S.p.A., Porta Medicea s.r.l., Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e Winmagazin S.A. sono relative: *(i)* a contratti di service, amministrativo e tecnico-patrimoniale, erogati dalla controllante; *(ii)* a finanziamenti concessi alle controllate Igd Property SIINQ S.p.A., Igd Management s.r.l. e Millennium Gallery s.r.l. e a debiti finanziari relativi al conto corrente improprio in essere verso le controllate Punta di Ferro SIINQ S.p.A. e Igd Management s.r.l. ; *(iii)* al contratto di consolidato fiscale in essere con le società Igd Management s.r.l., Millennium Gallery s.r.l., IGD Property SIINQ S.p.A., Porta Medicea s.r.l. e Punta di Ferro SIINQ S.p.A.; *(iv)* all'accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 15,2 milioni di Euro (di cui 7,1 versati nel corso del 2016).

Le operazioni poste in essere con i Consorzi si riferiscono a rapporti commerciali ed economici attivi relativi al *facility management* svolto all'interno dei Centri Commerciali; i rapporti passivi si riferiscono a spese condominiali per locali non locati e a lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili.

Le operazioni poste in essere con RGD Ferrara 2013 s.r.l., società costituita il 30 settembre 2013 per la gestione del ramo d'azienda del Centro Commerciale "Darsena City" di Ferrara (detenuta in *joint venture* da IGD e Beni Stabili), sono relative a: *(i)* un rapporto di locazione attiva, da parte di IGD, dell'immobile Darsena (al 30 settembre 2016 l'importo del corrispettivo del contratto di locazione è pari a circa Euro 361 migliaia) e *(ii)* al finanziamento oneroso, per un importo pari a circa Euro 150 migliaia, oltre a interessi calcolati al tasso Euribor 3 mesi e *spread* pari a 350 punti base.

Nota 40) Gestione del rischio finanziario

Gestione dei rischi finanziari

La Società, nello svolgimento delle proprie attività, risulta esposto a diversi rischi finanziari: rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità, rischio di credito e rischio di cambio. La Società attua politiche operative e finanziarie finalizzate a ridurre l'impatto di tali rischi sulla performance aziendale, avvalendosi anche di strumenti finanziari derivati su tassi di interesse. Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Rischio di tasso d'interesse

I principali eventi connessi al rischio riguardano la volatilità dei tassi e il conseguente effetto sull'attività di finanziamento delle attività operative, oltre che di impiego della liquidità disponibile.

La Società si finanzia, oltre che attraverso l'emissione di prestiti obbligazionari a tasso fisso, anche tramite linee a breve e mutui a medio/lungo termine a tasso variabile, pertanto individua il proprio rischio nell'incremento degli oneri finanziari in caso di rialzo dei tassi di interesse. Il monitoraggio del rischio di tasso è costantemente effettuato dalla Direzione Finanziaria in coordinamento con il Top Management. La politica di copertura del rischio di tasso per il Gruppo ha

previsto la realizzazione di contratti del tipo "IRS-Interest Rate Swap" che hanno consentito al Gruppo, per una percentuale pari a ca. l'89% della sua esposizione alle oscillazioni dei tassi d'interesse connessa ai finanziamenti a medio-lungo termine, di incassare il tasso di interesse variabile pagando un tasso fisso. La Direzione Finanziaria svolge attività di analisi e misurazione dei rischi di tasso e liquidità valutando costantemente la possibilità di soluzioni implementative del modello di gestione del rischio. Si rimanda alla successiva nota 41) per le informazioni quantitative sui derivati.

Rischio liquidità

I principali eventi connessi a tale rischio riguardano la criticità nella gestione della liquidità; risorse inadeguate al finanziamento dell'attività aziendale e criticità nel mantenimento dei finanziamenti e nell'ottenimento di nuovi finanziamenti. Il monitoraggio della liquidità si basa sulle attività di pianificazione dei flussi di tesoreria ed è mitigato dalla disponibilità di capienti linee di credito.

La Direzione Finanziaria monitora attraverso uno strumento di previsione finanziaria l'andamento dei flussi finanziari previsti con un orizzonte temporale trimestrale (con aggiornamento rolling) e verifica che la liquidità sia sufficiente alla gestione delle attività aziendali. E' prevista l'effettuazione di sensitivity cash flow, stress testing in relazione ai rischi finanziari. I finanziamenti di medio/lungo periodo possono essere subordinati al rispetto di covenant; tali covenant sono costantemente monitorati dal Direttore Finanziario. Attraverso il coordinamento con il management aziendale ed attraverso il sistema di Enterprise Risk Management adottato, vengono monitorati i rischi mappati a livello strategico, operativo, di compliance e finanziario che potrebbero generare rischi per la liquidità.

Gli impegni finanziari sono coperti da disponibilità confermate dagli istituti di credito ove sono disponibili linee di credito non utilizzate. La prassi di gestione di tale rischio è improntata su un criterio di prudenza per evitare, al verificarsi di eventi imprevisti, di sostenere oneri eccessivi, che potrebbero comportare un impatto negativo sulle performance aziendali.

Rischio di credito

Il rischio credito si determina nel caso di insolvenza dei clienti e di criticità nel recupero del credito su clienti. Al fine di mitigare tali rischi gli operatori sono sottoposti ad attività di selezione precontrattuale, sulla base di parametri collegati all'affidabilità patrimoniale e finanziaria e delle prospettive economiche legate alla propria attività. Le analisi condotte sui potenziali clienti sono eseguite anche attraverso il supporto di professionisti esterni specializzati e sono finalizzate ad identificare eventuali indicatori di rischio per la Società.

A tutti i clienti sono richieste fidejussioni e/o depositi cauzionali a garanzia degli impegni contrattuali presi. Nel corso del rapporto contrattuale la Società monitora costantemente il rispetto degli impegni come da contratto, e qualora si riscontrassero anomalie, la società fa riferimento alle procedure interne per la gestione dei crediti; in alcuni casi possono essere adottate eventuali misure a sostegno di operatori, sulla base di rapporti consolidati. Viene inoltre effettuato un monitoraggio costante della situazione creditizia attraverso scadenziario clienti, sviluppata formalmente ogni trimestre ma monitorata quotidianamente per una costante gestione delle azioni intraprese/da intraprendere per il recupero dei crediti.

Rischi di cambio

La Società utilizza come moneta di conto, per tutte le proprie attività di acquisto e vendita, l'Euro.

Gestione del capitale

L'obiettivo primario della gestione del capitale del Gruppo è garantire che sia mantenuto un solido rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti. Tale obiettivo viene perseguito attraverso:

1. il mantenimento del rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto, comprensivo delle interessenze di terzi, e al netto delle riserve di Cash Flow Hedge, non superiore all'1,5x. Al 31 dicembre 2015 tale rapporto era pari allo 0,93x, mentre al 30 settembre 2016 il rapporto è pari allo 0,95x;
2. il mantenimento del rapporto tra posizione finanziaria netta e il valore del patrimonio immobiliare inferiore al 60% (loan to value). Al 30 settembre 2016 tale rapporto è pari al 48%, rispetto al 47,3% del 31 dicembre 2015.

Nota 41) Strumenti derivati

La Società ha stipulato contratti di finanza derivata per l'utilizzo di prodotti strutturati denominati "interest rate swap". Gli strumenti finanziari derivati (interest rate swap) in relazione ai quali non è possibile individuare un mercato attivo, sono iscritti in bilancio al valore equo determinato attraverso tecniche quantitative basate su dati di mercato, avvalendosi nello specifico di appositi modelli di pricing riconosciuti dal mercato, alimentati sulla base dei parametri rilevati alle singole date di valutazione. Tale metodologia riflette pertanto una significatività dei dati di input utilizzati nella determinazione del fair value coerente con il livello 2 della gerarchia dei fair value definita dall'IFRS 7: pur non essendo disponibili quotazioni rilevate su un mercato attivo per gli strumenti (livello 1), è stato possibile rilevare dati osservabili direttamente o indirettamente sul mercato su cui basare le valutazioni.

Fair value - gerarchia	30/09/2016	31/12/2015	Variazione	Livello
Attività per strumenti derivati	0	12.057	(12.057)	2
Passività per strumenti derivati	(31.560.295)	(30.007.631)	(1.552.664)	2
IRS effetto netto	**(31.560.295)**	**(29.995.574)**	**(1.564.721)**	

Di seguito si forniscono i dettagli di tali contratti:

Dettaglio Contratti	IRS 04 - ex MPS 3.84%	IRS 07 - Banca Aletti 3.420%	IRS 09 - BNP Paribas 3.439%	IRS 10 - ex MPS 3.439%	IRS 08 - ex MPS 3.420%	IRS 06 - Carisbo 3.3495%	IRS 12 - Carisbo 3.177%
Importo Nominale	10.461.539	12.850.185	12.850.185	12.850.185	12.850.185	8.019.062	12.850.185
Data Accensione	06/10/2006	10/06/2009	10/06/2009	11/06/2009	12/06/2009	12/02/2009	28/10/2009
Data Scadenza	06/10/2016	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	05/10/2021	10/01/2023	05/10/2021
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,84%	3,42%	3,44%	3,44%	3,42%	3,36%	3,18%

Dettaglio Contratti	IRS 11 - ex MPS 3.175%	IRS 16 - Aletti 3.285%	IRS 17 - Aletti 2.30%	IRS 14 - Carisbo 3,272%	IRS 13 - Carisbo 3.412%	IRS 15 - ex MPS 3,25%	IRS 18 - MPS 2.30%	IRS 19 - Carisbo 2,30%
Importo Nominale	12.850.185	6.697.344	13.571.750	8.929.792	8.549.373	6.697.344	13.571.750	13.571.750
Data Accensione	28/10/2009	28/04/2010	27/08/2010	28/04/2010	28/04/2010	28/04/2010	27/08/2010	27/08/2010
Data Scadenza	05/10/2021	31/03/2024	27/03/2024	28/03/2024	29/12/2023	28/03/2024	27/03/2024	27/03/2024
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	3,18%	3,29%	2,30%	3,27%	3,41%	3,25%	2,30%	2,30%

Dettaglio Contratti	IRS 20 - Carisbo 2.285%	IRS 21 - MPS 2.80%	IRS 22 - Carisbo 3.25%	IRS 24 - Carisbo 2.429%	IRS 23 - Carisbo 2.429%	IRS 25 - Aletti 2.427%	IRS 26 - CRF 40 Mln 4,427%
Importo Nominale	13.571.750	11.071.429	21.750.000	17.490.000	6.996.000	10.494.000	10.000.000
Data Accensione	27/08/2010	12/07/2011	12/07/2011	12/09/2011	12/09/2011	12/09/2011	22/12/2011
Data Scadenza	27/03/2024	31/03/2024	01/11/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	30/09/2016
Periodicità Irs	Trimestrale	Trimestrale	Semestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale	Trimestrale
Tasso Banca	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 6 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi	Euribor 3 mesi
Tasso Cliente	2,29%	2,80%	3,25%	2,43%	2,43%	2,43%	2,45%

Nota 42) Impegni

La Società alla data del 30 settembre 2016 ha in essere i seguenti impegni rilevanti:

- accordo preliminare per l'acquisto da parte correlata (Porta Medicea) della porzione commerciale (sub ambiti Officine storiche, Lips e Arsenale) relativa alla realizzazione del Progetto Porta a Mare di Livorno, per un importo di circa 48 milioni di Euro, per il quale sono stati già versati acconti pari a circa 15,2 milioni di Euro;
- Contratto di appalto per le urbanizzazioni e movimenti terra in relazione all'ampliamento del Centro Commerciale Esp, per un importo residuo pari a circa 1,9 milioni, afferente agli impegni derivanti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Ravenna in data 24 giugno 2014.
- Contratto di appalto per l'esecuzione di opere strutturali, edili e di finitura relativi all'ampliamento del Centro Commerciale Esp per un importo complessivo di circa Euro 9,9 milioni.
- Contratto preliminare relativo all'acquisizione, da Unicoop Tirreno, della Galleria che sorgerà all'interno del Centro Commerciale, attualmente in costruzione a Grosseto. Il corrispettivo è pari a 43,75 milioni di Euro, oltre imposte e oneri accessori. Il contratto preliminare e' soggetto a condizione sospensiva. Il pagamento è previsto a rogito, che avverrà dopo l'apertura prevista durante il secondo semestre 2016.

Nota 43) Contenzioso

Darsena

A seguito dell'accordo di scioglimento della *Joint venture* con Beni Stabili S.p.A. SIIQ avvenuto in data 15 dicembre 2010, con conseguente cessione del 50% delle quote da parte di Immobiliare Larice (ora IGD Management s.r.l.) della partecipazione in RGD s.r.l. (ora Beni Stabili S.p.A. SIIQ) e dell'acquisto in comproprietà del Centro Commerciale Darsena City, IGD SIIQ S.p.A., nell'ambito della strategia processuale concordata con Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ha intrapreso le seguenti iniziative:

IGD SIIQ S.p.A. nel novembre 2011 ha depositato un ricorso ex art. 447bis c.p.c. davanti al Tribunale di Ferrara per ottenere la condanna di Magazzini Darsena S.p.A. al pagamento dei canoni insoluti maturati dal 1° gennaio 2011. Dopo una serie di rinvii, sia d'ufficio che per effetto della D.L. 74/2012, la causa è stata interrotta all'udienza del 27 novembre 2013 in conseguenza della dichiarazione di fallimento di Magazzini Darsena S.p.A..

Nel luglio 2013 IGD ha depositato un ricorso ex art. 447 bis c.p.c. anche nei confronti della società Darsena F.M. s.r.l. in surroga, per i canoni di locazione dovuti nei confronti di Magazzini Darsena S.p.A.. In conseguenza della dichiarazione di fallimento di Darsena F.M. s.r.l. la causa è stata interrotta all'udienza del 22 gennaio 2014.

FALLIMENTO DI MAGAZZINI DARSENA S.P.A E FALLIMENTO DI DARSENA F.M. S.R.L.

Con sentenze del 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato fallite entrambe le società.

A seguito della succitata dichiarazione fallimento le società IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ sono poi, riuscite a raggiungere un accordo, a parziale transazione, con il curatore fallimentare sottoscritto in data 29 ottobre 2013.

In virtù del sopra citato accordo transattivo le società hanno ottenuto la restituzione dell'immobile dalla Curatela del Fallimento Magazzini Darsena S.p.A. e tramite una *Joint Venture* compartecipata al 50% da IGD SIIQ S.p.A. e Beni Stabili S.p.A. SIIQ hanno acquisito l'azienda (con le relative autorizzazioni commerciali) dalla curatela del fallimento Darsena FM S.p.A. per un prezzo di 255 migliaia di Euro oltre imposte, hanno risolto il contratto preliminare per l'acquisto dell'immobile adiacente denominato immobile B ed i relativi contratti collegati, hanno ottenuto l'accettazione in via definitiva da parte di Magazzini Darsena della riduzione di prezzo di 2.500 migliaia di Euro per la compravendita dell'immobile c.d. "A" (somma che ricordiamo Beni Stabili S.p.A. SIIQ ha già incassato attraverso l'escussione della fideiussione sopra citata).

Nell'ambito della citata transazione le società non hanno, peraltro, rinunciato a tutti i crediti maturati sino alla dichiarazione di fallimento e derivanti in virtù dei giudizi intrapresi nei confronti delle società fallite che quindi sono stati quasi interamente ammessi al passivo.

Infine si evidenzia che nel corso del 2012 IGD SIIQ S.p.A. è stata convenuta in giudizio da Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxo S.p.A., in merito all'espletamento del mandato di gestione del Centro Commerciale Darsena City. IGD SIIQ S.p.A. si è costituita depositando atto di comparsa e relative memorie istruttorie. Tenuto conto delle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A. nel descritto contenzioso, poiché ritengono che le pretese attoree non siano supportate da sufficienti elementi di fatto e di diritto, la Società non ha provveduto ad appostare passività al riguardo. In data 17 luglio 2013 è stata depositata la sentenza presso il Tribunale di Ferrara che ha rigettato le domande attoree e condannato Magazzini Darsena S.p.A., Darsena FM s.r.l. e Partxco S.p.A. a rifondere in favore di IGD SIIQ S.p.A. le spese di lite quantificate in Euro 20.000,00.
In relazione alla sentenza sopra riportata, in data 8 ottobre 2013 è stato notificato ad IGD SIIQ S.p.A. atto di citazione in appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna, da parte di Partxco S.p.A., obbligata a manlevare IGD SIIQ S.p.A. Alla prima udienza del 4 marzo 2014, la Corte ha fissato l'udienza al 18 dicembre 2018 per la precisazione delle conclusioni. Successivamente con sentenza del 24 giugno 2014, Partxco è stata dichiarata fallita e, pertanto, anche quest'ulteriore giudizio si interromperà alla prossima udienza del 18 dicembre 2018 a seguito della dichiarazione del procuratore di Partxco, salvo riassunzione da parte dal Curatore. I legali ai quali è affidata la tutela dei diritti di IGD SIIQ S.p.A., anche all'esito della proposizione del gravame, hanno ribadito che sussistono valide ragioni per confidare nel rigetto dell'appello interposto e nella conseguente conferma della sentenza di primo grado, in considerazione della correttezza dell'iter logico argomentativo posto alla base del provvedimento e della documentazione prodotta nel giudizio di primo grado a conferma del corretto e puntuale adempimento di IGD a tutte le obbligazioni assunte.

Vibo Valentia

Dal maggio 2013 era pendente una controversia dinanzi al Tribunale di Milano promossa da G.A.M. S.p.A. nei confronti di IGD SIIQ S.p.A., relativamente all'Accordo Quadro sottoscritto tra le stesse nel maggio 2007, avente ad oggetto l'acquisto, da parte di IGD, del 50% delle quote di una NewCo, proprietaria di un Centro Commerciale in Vibo Valentia, da costruirsi ad onere della parte promittente venditrice GAM, il tutto subordinatamente al buon esito dell'attività di *due diligence* ivi prevista.
Fin dal giugno 2012, IGD SIIQ S.p.A., essendo scaduti i relativi termini ed avendo avuto esito negativo la *due diligence*, aveva comunicato a G.A.M. S.p.A. il venir meno dell'Accordo Quadro per più concorrenti ragioni e, in ogni caso, la sua volontà di recedere da tale Accordo Quadro; esito negativo e recesso che la promittente venditrice GAM aveva invece contestato.
Oggetto del contenzioso era, pertanto, la richiesta di GAM di accertamento di una asserita intervenuta risoluzione del citato Accordo Quadro per ritenuto inadempimento di IGD, con conseguente domanda di condanna al risarcimento dei danni dalla stessa asseritamente patiti; domande contestate da IGD che, eccependone l'infondatezza, chiedeva accertarsi il venir meno, per diversi concorrenti motivi (ivi compreso l'esito negativo della *due diligence* e il conseguente recesso), dell'Accordo Quadro e la condanna in via riconvenzionale dell'attrice.
Tenuto conto della ritenuta infondatezza delle pretese avversarie, anche secondo la valutazione espressa al riguardo dai propri consulenti, la Società non aveva provveduto ad appostare nel passivo alcun fondo al riguardo. La descritta controversia è stata definita in primo grado con sentenza del Tribunale di Milano n. 628/2015 del dicembre 2014, pubblicata in data 19 gennaio 2015, che, con motivazione logica e coerente, ha rigettato tutte le domande formulate da GAM nei confronti di IGD, ritenendo fondati i motivi che avevano condotto all'esito negativo della *due diligence* e conseguentemente legittimo il recesso esercitato da IGD dall'Accordo Quadro, ormai venuto quindi meno, e condannando altresì, in via riconvenzionale, la attrice, oltre che al rimborso delle spese legali, anche al risarcimento dei danni *ex* art. 96 c.p.c. per lite temeraria, in favore di IGD.
In data 10 aprile 2015, GAM ha notificato a IGD atto di citazione in appello con richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza di primo grado. IGD si è costituita in giudizio in data 30 giugno 2015, depositando comparsa di costituzione e risposta in appello con appello incidentale subordinato, contestando tutti i motivi di impugnazione *ex adverso* sollevati. All'udienza del 15.09.2015 il Collegio ha rigettato l'istanza di sospensiva della provvisoria esecutorietà

della sentenza di primo grado formulata da GAM e ha rinviato la causa per precisazione delle conclusioni al 1 dicembre 2015. La causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle conclusionali e repliche, con scadenza rispettivamente al 29 gennaio 2016 e al 19 febbraio 2016. In data 25 febbraio 2016 la Corte di Appello di Milano ha emanato una ordinanza di rimessione nei termini per effetto del collocamento fuori ruolo di un consigliere e, pertanto, non potendosi ricostituire il Collegio ai fini della decisione, ha fissato quale nuova data di precisazione delle conclusioni il 7 giugno 2016 dalla quale decorrono i nuovi termini per il deposito della sentenza. In data 7 luglio 2016 è stata comunicata dalla Cancelleria la sentenza, *infra* meglio riassunta.

Con l'appello proposto, GAM ha chiesto la riforma della sentenza n. 628/2015 sulla base delle stesse argomentazioni, già svolte nel giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Milano, già ritenute infondate e non meritevoli di accoglimento dalla sentenza impugnata, con una congrua e logica motivazione. La sentenza della Corte d'Appello ha integralmente rigettato l'impugnazione da parte di GAM, confermando la sentenza di primo grado (anche con riguardo alla condanna di lite temeraria ex art. 96 c.p.c.) e ha condannato GAM a rimborsare le spese di giudizio di secondo grado a IGD, corroborando la fondatezza della posizione di quest'ultima. Sono attualmente in corso - negli stretti limiti consentiti dal giudizio di legittimità e, comunque, dalla evidente fondatezza e coerenza della sentenza della Corte d'Appello - i termini per l'eventuale impugnazione della decisione di secondo grado da parte dell'appellante soccombente.

Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l.

Con atto di citazione notificato nel corso del primo semestre 2015, la società Iniziative Immobiliari Siciliane S.r.l. ("IIS"), ha citato in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ravenna, IGD SIIQ S.p.A. ("IGD") con riguardo alla compravendita della galleria commerciale, nell'ambito del più ampio acquisto del Centro Commerciale sito in Gravina di Catania e denominato "Katanè", stipulato in data 29 ottobre 2009 (la compravendita, di seguito, anche solo il "Contratto" e la galleria commerciale anche solo la "Galleria"). La controversia attiene, in particolare, alla spettanza, o meno, in favore di IIS, ai sensi dell'Art. 2 del Contratto, dell'eventuale integrazione del prezzo convenuta tra le parti e da quantificarsi, dopo il quinto anniversario dalla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale, in base a specifici parametri.

La lite è sorta, in particolare, con riguardo al perimetro del monte canoni da considerare per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo e per il calcolo del monte canoni iniziale, rispetto al quale calcolare l'eventuale incremento dello stesso.

Nello specifico, IIS ha chiesto al Tribunale di Ravenna di accertare che, ai fini del calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, occorresse tener conto anche di voci, ad avviso di IGD invece da escludere da tale calcolo.

In data 25 giugno 2015, IGD si e' costituita in giudizio tramite deposito di comparsa di costituzione e risposta tramite cui ha integralmente contestato le assunzioni avversarie, ritenendo non dovuta da IGD in favore di IIS alcuna integrazione del prezzo, stante il non incremento del monte canoni rilevante ai fini del suddetto calcolo rispetto alla soglia convenuta.

Sulla scorta degli argomenti articolati in atto, IGD ha chiesto al Tribunale di Ravenna di rigettare integralmente le domande formulate da IIS. In via subordinata, IGD ha altresì eccepito che una diversa interpretazione della clausola relativa alla quantificazione dell'eventuale integrazione del prezzo sarebbe da ritenersi nulla, avendo un oggetto non determinato né determinabile.

L'udienza, fissata nell'atto di citazione per il 15 luglio 2015, è stata differita d'ufficio al 20 luglio 2015. Nel corso dell'udienza del 20 luglio 2015 sono stati concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. con rinvio all'udienza del 15 dicembre 2015, all'esito della quale su espresso invito del Giudice, IIS ha rinunciato all'istanza ex art.696 bis cpc.

Dopo il rituale scambio delle memorie istruttorie, il Giudice ha altresì rinviato per la discussione dei mezzi istruttori all'udienza del 6 aprile 2016. A scioglimento della riserva, in data 6 giugno il Giudice del Tribunale di Ravenna ha pronunciato ordinanza non ammettendo la prova per interpello e per testi richiesti da IIS ed ammettendo la prova per testi richiesta da IGD. Ha inoltre ammesso la CTU volta alla quantificazione del monte canoni contrattualmente rilevante per il calcolo dell'eventuale integrazione del prezzo, indicando i parametri che devono essere seguiti dal CTU per tale

quantificazione, fissando l'udienza del 6 luglio 2016 per il giuramento del CTU incaricato nonché per l'escussione dei testi indicati da IGD (i testi indicati dall'attrice non sono stati ammessi).
Nel corso dell'udienza del 6 luglio 2016, il Giudice ha escusso i testimoni chiamati su istanza della convenuta IGD e ha conferito incarico al CTU, che prestato il giuramento di rito. E' stata fissata, per la prima riunione peritale, la data del 12 settembre 2016. La prossima udienza è fissata per il 14 marzo 2017.
La ricostruzione interpretativa della clausola relativa all'eventuale integrazione prezzo, sostenuta da IGD nell'ambito delle proprie difese, supportata anche dalle valutazioni espresse dai legali ai quali è affidata la tutela dei propri diritti, fa ritenere ragionevole attendersi un esito, per buona parte, positivo.

Nota 44) Contenzioso fiscale

A seguito della verifica fiscale condotta dalla Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate, conclusa l'11 settembre 2008, è stato notificato alla Società un processo verbale di constatazione, senza significativi rilievi, nel quale, tra l'altro, è stata proposta una rideterminazione della valorizzazione delle rimanenze finali per circa Euro 645.000, per un'imposta pari a circa Euro 213,1 migliaia per Ires e a circa Euro 27,4 migliaia per Irap, già liquidate, oltre a sanzioni pari a Euro 240,5 migliaia, anch'esse già liquidate.
Successivamente, è stato notificato alla Società un avviso di accertamento in cui è stata rilevata la non corretta interpretazione della tipologia contrattuale (vendita di cosa futura piuttosto che appalto) e la conseguente classificazione delle rimanenze stesse, che, ai fini tributari, determina la corretta modalità di calcolo dell'imposta. La Società ha presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Ravenna avverso tale avviso di accertamento e, nel mese di gennaio 2011, è stata depositata presso la segreteria di detta commissione la sentenza che rigetta il ricorso e ne compensa le spese.
Nel mese di settembre 2011, la Società ha presentato appello e contestuale istanza di discussione in pubblica udienza alla Commissione Tributaria Regionale avverso tale sentenza, chiedendo la integrale illegittimità e/o annullamento dell'avviso di accertamento.
Nel mese di maggio 2014 la Commissione Tributaria Regionale ha respinto l'appello e, pertanto, in data 28 agosto 2014 è stata notificata alla Società la cartella di pagamento relativa alla liquidazione del restante terzo di imposte e sanzioni che sono state versate il 24 ottobre 2014.
Si precisa che nel mese di dicembre 2014, la Società ha presentato ricorso in Cassazione e, a conclusione del giudizio, procederà con la richiesta del rimborso della predetta imposta poiché tale contenzioso ha prodotto un mero effetto traslativo da un esercizio al successivo.

Il 23 dicembre 2015 la Direzione Regionale dell'Emilia Romagna - Ufficio Grandi Contribuenti - ha notificato alla IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE S.I.I.Q. S.p.a., due avvisi di accertamento con i quali ha contestato alla società l'indeducibilità, ai fini IRES ed IRAP, di costi dell'importo di Euro 240.625,00 sostenuti nel periodo d'imposta 2010, nonché l'indetraibilità della relativa IVA assolta, pari ad Euro 48.125,00. Tali avvisi di accertamento sono stati notificati a seguito di una segnalazione che la Direzione Provinciale di Ravenna ha ricevuto dalla Direzione Regionale della Sicilia - Ufficio Controlli Fiscali. Nelle premesse di questa segnalazione la Direzione Regionale della Sicilia ha comunicato alla Direzione Provinciale di Ravenna di aver notificato alla società Coop Sicilia S.p.A., con sede in San Giovanni La Punta (CT), un avviso di accertamento per il recupero a tassazione di costi sostenuti da tale società per prestazioni di servizi ritenute non sufficientemente documentate. Sulla base di tale premessa la Direzione Regionale della Sicilia ha proposto alla Direzione Provinciale di Ravenna il recupero a tassazione della parte dei predetti costi che è stata riaddebitata da Coop Sicilia S.p.a. a IGD per effetto di un accordo contrattuale stipulato tra le due società. Dopo aver esaminato il contenuto degli avvisi di accertamento e dopo aver fatto le opportune verifiche, la Società, anche con il supporto dei suoi consulenti, ha ritenuto infondati tali atti impositivi e ha presentato per ciascuno di essi istanza di accertamento con adesione alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

Nel corso del contraddittorio svoltosi in relazione alle predette istanze di adesione, la Società ha esposto alla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna le proprie argomentazioni a sostegno dell'infondatezza dei predetti atti impositivi. La Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, pur comprendendo le ragioni della Società, ha tuttavia deciso di mantenere ferma la contestazione sollevata ai fini IVA, manifestando la sua intenzione di valutare l'eventuale autotutela delle contestazioni sollevate ai fini IRES ed IRAP. Sennonché, avvicinandosi la scadenza dei termini per l'impugnazione dei due avvisi di accertamento e in assenza di un provvedimento di autotutela notificato dalla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, la Società ha preso atto della situazione e ha presentato ricorso avverso i predetti avvisi di accertamento.

1.9. Attestazione sulla situazione patrimoniale al 30/09/2016 ai sensi dell'art.154 bis comma 2, D.LGS 58/98

Dichiarazione del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154-bis comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IGD SIIQ S.p.A. dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs.58/1998) che la Situazione Patrimoniale di Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. al 30 settembre 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti